

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



**Договор управления
многоквартирным домом**

г. Петрозаводск

**Договор управления многоквартирным домом № 20
по ул. Хейкконена г. Петрозаводске**

" ____ " _____ 20 ____ года

г.Петрозаводск

Собственники помещения кв.№ ____ :

1. ФИО: _____
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 раздельный 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.

2.2. 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 оборудования) 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 так же 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 проведения 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 выполнен-

ной 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. В случае непринятия собственниками помещений многоквартирного дома решения об утверждении перечня и стоимости работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на предстоящий год, управляющая организация вправе по истечении года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников цен на работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД применить индексацию данных цен за указанные виды работы и услуги в соответствии с уровнем потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен». Данный порядок вступает в силу с 01 января 2025 г. и утверждается на период действия договора управления.

3.5. 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.

3.6. 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.

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

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. 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 отвечаю 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 прове-

рок, 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 продолжительность, 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 06.05.2011 г. № 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 «01» января 2025 года по «31» декабря 2025 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, сбору 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:

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

**Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД № 20 по ул. Хейкконена
в г. Петрозаводске период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.**

ВИД РАБОТ	Плата за 1 кв.м. в ме- сяц
1. Услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч.:	
<ul style="list-style-type: none"> - организация содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме; - организация предоставления коммунальных услуг собственникам помещений; - ведение бухгалтерского и налогового учета, юридическое сопровождение, претензионная работа; - выдача справок; - предоставление круглосуточной информационно-диспетчерской услуги, рассмотрение жалоб и заявлений граждан; - заключение договоров на предоставление жилищно-коммунальных услуг, осуществление контроля за исполнением обязательств со стороны привлеченных организаций; - взаимодействие с надзорными и контролирующими государственными органами; - ведение технической документации и учета; - осуществление технического надзора за капитальным ремонтом жилищного фонда; - инвентаризация, реструктуризация и ликвидация дебиторской и кредиторской задолженности; - методическая и информационная помощь в проведении собраний; - расчеты по поставщикам ЖКУ; - услуги информационно-диспетчерской службы (сопровождение и ведение подомового учета, контроль за выполнением работ, приемка выполненных работ, осмечивание работ, сопровождение сайта- электронная информация в интернете о УК, круглосуточная диспетчерская служба, формирование отчета перед собственниками за выполненные работы, сопровождение сайтов ГИС, УК и др.) - расходы на оплату труда персонала управляющей компании; - отчисления в государственные в внебюджетные фонды; - расходы на аренду служебных помещений; - прочие расходы (почтовые, коммунальные, транспортные, консультационные, информационные и др.); - налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления; 	3,95
Услуги расчетно-вычислительного центра: <ul style="list-style-type: none"> - осуществление функций по работе с задолженностью населения, подготовка и подача исковых заявлений в суд; - осуществление перерасчетов за не предоставленные услуги или предоставленные услуги ненадлежащего качества; - оформление лицевого счета, изменений на лицевом счете; - выдача выписок из лицевого счета; - сбор, обработка платежей населения и учет расчетов с населением; - перечисление денежных средств по назначению платежа; - ежемесячный расчет платы за ЖКУ и выпуск единого платежного документа; - перерасчет платежей за прошлый период в случае недопоставки ЖКУ или снижения их качества; - перерасчет платежей за прошлые месяцы в связи с изменением льгот, количества проживающих; - проведение начислений по лицевым счетам; - проведение перерасчета по лицевым счетам за некачественное предоставление ЖКУ; - учет сальдо по лицевым счетам; - расчет пени за несвоевременную оплату населением ЖКУ; - прием платежей населения за жилье и другие услуги; 	1,21
Ведение специального счета на капитальный ремонт	1,01
Итого за услугу по управлению:	6,17
2. Услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в т.ч.:	
<u>Система отопления и горячего водоснабжения</u>	1,48

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.	
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 теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	
<u>Система электрооборудования</u>	
Снятие показаний общедомовых индивидуальных приборов учета электрической энергии ежемесячно (при наличии доступа к приборам)	1,44
Восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. Выполнение заявок собственников помещений в части обслуживания общедомового имущества.	
<u>Система водоснабжения и канализации</u>	
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; восстановление работоспособности оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, 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.	1,46
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 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.	
Снятие и предоставление в соответствующие организации показаний общедомовых приборов учета холодного водоснабжения, тепловой и электрической энергии.	
<u>Аварийная служба</u>	1,46
<u>Конструктивные элементы многоквартирного дома</u>	
- 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. - Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундамента Проверка состояния гидроизоляции фундаментов - Осмотр стен - Осмотр перекрытий и покрытий - Проверка кровли на отсутствие протечек	1,34

<ul style="list-style-type: none"> - Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке - Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи - Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей - Проверка состояния перегородок, внутренней отделки, полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме - Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме - При выявлении повреждений и нарушений конструктивных элементов - разработка плана восстановительных работ. - Выполнение заявок собственников помещений в части обслуживания общедомового имущества. 	
<p align="center"><u>Санитарное содержание</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Уборка коридоров, лестничных площадок и маршей (2 влажных уборки, 2 сухие). - Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (по мере необходимости) - Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (далее - придомовая территория), в холодный период года; сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности 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 при необходимости подсыпка противогололедными средствами (при возможности каменной крошкой); очистка от мусора урн, установленных возле подъездов и детской площадки, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. (ежедневно) Уборка мусорокамер. (ежедневно, за исключением воскресенья) - Общая очистка дворовой территории после окончания таяния снега, сбор и удаление мусора. - 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 (3 раза в год) формовка зеленых насаждений (по необходимости) - Механизированная уборка дворовой территории в зимний период по необходимости. - Промывка стволов мусоропровода - Обслуживание контейнерной площадки - Выплата вознаграждения председателю и членам совета МКД 	6,05
Итого по услуге содержание общедомового имущества многоквартирного дома:	14,23
3. Текущий ремонт	
Текущий ремонт (Текущий ремонт общего имущества выполняются УК за отчетный период по факту собранных средств)	4,21
Итого стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества.	24,61
<p align="center">4. Техническое обслуживание лифтового оборудования, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Страхование лифта - Ежегодное техническое освидетельствование лифтового оборудования. 	5,98
Итого стоимость работ по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества и ТО лифта.	30,59

<u>Текущий ремонт общего имущества на период 2025 г.</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Посадка кустов кизильника; - Покраска окон, сапожков, загрузочных клапанов в подъездах; - Установка камер видеонаблюдения (2 шт.); - Устройство плитки в тамбурах; - Косметический ремонт входов в подъезды со стороны улицы.

Директор ООО «ПКК»



/ О.Ф. Вахрамеев/

**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 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	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:

электроснабжение в течение года <3>	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 учёта, 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, коллективные автостоянки, гаражи, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

№ 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 наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
3.	Оконные и дверные заполнения	
	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:	
	- в зимнее время	1 сутки
	- в летнее время	3 суток
4.	Дверные заполнения (входные двери в подъездах).	1 сутки
	Внутренняя и наружная отделка	
	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
5.	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами.	Немедленное принятие мер безопасности
	Полы	
	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах.	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 приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, 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, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
	Неисправности во вводно - распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	3 часа
	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.	3 часа
	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.).	Немедленно
	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).	7 суток

Примечание:

- 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, корпус 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)

			1.	002
			2.	
			3.	
			4.	
			5.	

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, корпус 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 праздничные и выходные дни)	63 – 51 – 28
Единая диспетчерская служба (ЕДДС) г. Петрозаводска	051
ООО «Расчетно-деловой центр» (начисление платы за жилищные услуги и капитальный ремонт) Юр. адрес: 185014, г.Петрозаводск, переулок Попова, д.7 Адрес местонахождения: 185016, г. Петрозаводск, пр. Лесной, д.5, корпус 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 организации	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