

Договор
управления многоквартирным домом № 26, по ул. Лесная в
г.Петрозаводске

г. Петрозаводск

от 01 мая 2022 года.

Собственники помещений многоквартирного дома №26 по ул. Лесной, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «ТеплоАвтоматика», в лице директора Талбонена Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Управляющая организация», (далее по тексту - УО), а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен в редакции, предложенной Собственниками помещений, в соответствии с Жилищным кодексом РФ и на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

1.2 Собственники помещений передают функции управления, содержания и технического обслуживания общего имущества дома на период согласованного срока управляющей организации ООО «ТеплоАвтоматика».

1.3 Управляющая организация по заданию Собственников дома проводит работу по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, прилегающей территории, по организации предоставления коммунальных услуг.

1.4 Участие Собственников в настоящем Договоре обуславливается реализацией ими обязанностей по несению бремени по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе расходов по капитальному и текущему ремонтам, на условиях согласия обеих сторон.

1.5 Характеристика и состояние многоквартирного дома, находящегося в нем инженерного оборудования и инженерных систем содержится в техническом паспорте многоквартирного дома, кадастровом плане земельного участка, а также в акте обследования технического состояния дома.

1.6 Управляющая организация ведет учет, начисление, сбор и аккумулирование средств, оплачиваемых Собственниками по настоящему Договору, самостоятельно или с помощью третьих лиц, используя данные, полученные по настоящему Договору. Собственник дает согласие на обработку его персональных данных Управляющей организацией или ее агентом для целей исполнения настоящего Договора

1.7 Для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности и надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, контроля над качеством предоставляемых услуг по настоящему Договору, а также для решения вопросов, связанных с исполнением настоящего Договора, не относящихся к компетенции общего собрания Собственников, управляющая организация взаимодействует с председателем Совета дома, избранным на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома.

2. Предмет договора

2.1 Собственник передает, а управляющая организация принимает на себя полномочия регулирования хозяйственных и иных вопросов по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома №26 по ул. Лесной.

2.2 Характеристика многоквартирного дома №26 по ул. Лесной и прилегающей территории:

- Год постройки дома – 1972 г.;

- Год последнего капремонта – 2019 г. (проведен капитальный ремонт: замена кровли дома, замена розлива ХВС);

-- Количество этажей – 5;

-- Количество подъездов - 4;

-- Количество квартир - 70;

-- Подвал общей площадью 704,1 кв.м, в том числе: муниципальная собственность площадью 223,8 кв.м, общее имущество площадью 480,3 кв.м.;

-- Общая площадь жилых помещений – 3346,34 кв. м. Указанная площадь квартир может изменяться в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

- Придомовая территория: земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома площадью - 4130 кв. м., в том числе:

-- детская площадка – 158,8 кв.м;

-- площадка для сушки белья – 72,55 кв.м.

3. Обязанности сторон

3.1 Общие обязанности сторон:

3.1.1 Содержать многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с Жилищным кодексом РФ, правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

3.1.2 Создавать необходимые условия для благоприятного проживания граждан в доме.

3.2 Собственник обязан:

3.2.1 Использовать принадлежащее ему помещение, места общего пользования, общее имущество и придомовую территорию исключительно по назначению, соблюдая санитарно-технические и противопожарные нормы и правила.

3.2.2 Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание, обслуживание, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги.

3.2.3. Обеспечивать допуск в занимаемые «Собственником» помещения представителей УО, аварийных служб, инспекционных органов и «Исполнителя» в целях устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу, приборов контроля и учета.

3.2.4 Без оформления письменного разрешения компетентных органов в установленном законодательством порядке не производить:

- переоборудование инженерных сетей, перестройку и перепланировку помещений или их частей;

- установку и использование приборов и оборудования мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых электрических сетей. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), подтверждающих соответствие действующим в РФ требованиям эксплуатационной и санитарно-гигиенической безопасности;

- изменение проектных схем учета поставляемых коммунальных услуг;

- использование теплоносителя из систем отопления и горячего водоснабжения по иному назначению.

3.2.5 В течении 20 (двадцати) календарных дней со дня уведомления УО принимать решения на общем собрании Собственников помещений в доме или Советом дома (в случае наличия у Совета дома такого полномочия) по вопросам:

- изменения по предложению УО размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества;

- проведения капитального ремонта в доме, определение сроков его проведения, на основании Акта обследования технического состояния многоквартирного дома, составленного по форме, утвержденной настоящим Договором;

- утверждения или изменения перечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, обслуживанию прилегающей территории дома, определенных в акте технического обследования дома, по предложению УО с соответствующим изменением цены договора.

3.2.6 Собственники вправе осуществлять контроль за всеми проводимыми видами работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, подписывать акты выполненных работ по текущему ремонту общего

имущества, а также знакомиться с отчетом об исполнении настоящего договора.

3.3. Собственник не вправе:

- 3.3.1. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем. Использование таких бытовых машин (приборов, оборудования) допускается после получения соответствующих разрешений в установленном порядке;
- 3.3.2. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- 3.3.3. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом;
- 3.3.4. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета;
- 3.3.5. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- 3.3.6. несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- 3.3.7. Собственникам запрещается выливать в систему канализации легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, бросать в систему канализации песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы. пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети, при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

4.1 Управляющая организация обязана:

4.1.1. Выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при соблюдении действующих санитарных, противопожарных и иных норм и правил.

4.1.2. Предложить Совету дома для рассмотрения и утверждения на общем собрании Собственников перечень работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработанный Управляющей организацией на основании Акта обследования технического состояния многоквартирного дома в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и Минимальным перечнем работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и предлагается для рассмотрения Совету дома. Форма Акта обследования технического состояния многоквартирного дома является приложением к настоящему договору.

4.1.3 Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования. Немедленно организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций (залив и засор канализации, залив подвальных помещений, отключение электроэнергии).

4.1.4 Заключить договоры с соответствующими организациями, выполняющими и/или оказывающими в пользу собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.5 В течение пяти рабочих дней после завершения работ на доме и прилегающей территории УО предоставляет для приемки и утверждения членами Совета дома акты выполненных работ по текущему ремонту, а также ежегодно в первом квартале предоставляет для утверждения на общем собрании собственников жилья отчет об исполнении настоящего Договора по форме 2.8, утвержденной приказом № 882/пр от 22.12.2014г.

4.1.6 На основании ежегодных актов совместного осмотра многоквартирного дома, инженерного оборудования и прилегающей территории (специалистами УО и членами Совета дома), согласовываются и определяются виды работ, способствующие нормальному содержанию и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома к эксплуатации в зимний период.

Управляющая организация выполняет по решению Совета дома (при наличии у Совета дома таких полномочий) работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома в рамках подготовки дома к эксплуатации в зимний период в случае, если такие работы включены в Перечень работ, являющийся приложением к настоящему договору.

4.1.7 Производить ежегодные весенние и осенние осмотры общего имущества с участием представителей Совета дома, с составлением Актов весенних (осенних) осмотров, являющихся приложением к Акту обследования технического состояния многоквартирного дома. На основании Акта обследования технического состояния многоквартирного дома Управляющая организация формирует предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.8 Информировать членов Совета дома о дате проведения осмотров общего имущества дома (помещений, инженерного оборудования, придомовой территории).

4.1.9 По заявлению Собственника фиксировать факты предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.10 Работы, не включенные в Перечень работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 4 к настоящему договору), производить только по решению общего собрания собственников помещений в доме, либо на основании обращения Совета дома.

4.1.11 Информация, подлежащая раскрытию Управляющей организацией, размещается на информационном портале Государственной информационной системы ГИС ЖКХ.

4.1.12 По письменному запросу предоставлять председателю Совета дома, а в его отсутствие одному из членов Совета дома – уточненный список собственников помещений в доме (но не чаще одного раза в год), а также информацию о размере задолженности в разрезе квартир (но не чаще одного раза в квартал).

4.1.13 Управляющая организация несет ответственность за исполнение настоящего договора, за качественное оказание услуг и выполнение работ, включенных в Перечень работ, являющийся приложением к настоящему договору.

5. Права сторон

5.1. Собственник имеет право:

5.1.1 Реализовывать свои права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

5.1.2 Получать жилищно-коммунальные услуги по качеству и своевременности в соответствии с действующими нормами и правилами. Требовать в установленном порядке от УО снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг.

5.1.3 Осуществлять контроль над деятельностью УО по выполнению принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.4 Требовать от УО полного возмещения убытков, причиненных в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

5.1.5 Требовать от УО отчет о выполнении Договора, в установленном законом порядке и в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.6 Обращаться с жалобами на действия или бездействие УО в соответствующие саморегулируемые организации, государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики.

5.1.7 Участвовать в обследовании технического состояния общего имущества многоквартирного дома при наличии соответствующего допуска (если такие допуски являются требованием действующего законодательства). При выполнении в квартире каких-либо работ представителями Управляющей организации на общем имуществе дома, расположенном в квартире, собственник принимает работу и подписывает документы, подтверждающие выполнение работы.

5.1.8 Если Собственниками помещений на их общем собрании избран Совет дома и ему предоставлены соответствующие полномочия, то Совет дома вправе:

- осуществлять принятие решений о планируемых и проводимых видах работ (кроме капитального ремонта) общего имущества в многоквартирном доме, согласованных и утвержденных на общем собрании собственников помещений в доме;

- осуществлять контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

- принимать и подписывать акты выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам общего имущества в доме, акты проводимых осмотров конструкций дома, инженерного оборудования и прилегающей территории;

- выносить на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вопросы, касающиеся планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать меры по выполнению решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.9. Председатель совета многоквартирного дома:

-) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

-) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;

-) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его таким полномочием решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его собственниками помещений в многоквартирном доме таким полномочием, удостоверенным доверенностями, приобретают права и становятся обязанными собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома эти доверенности. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации, лица, заключившего с председателем совета многоквартирного дома договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса, копии договора управления многоквартирным домом и указанных в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса договоров;

-) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества

в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса;

-) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

-) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса

5.2. Управляющая организация имеет право:

5.2.1 Заключать договоры с соответствующими организациями, выполняющими и/или оказывающими услуги и работы, оговоренные в настоящем договоре, имеющими необходимые для этого лицензии, допуски и квалифицированный персонал.

5.2.2 Принимать меры по организации взыскания задолженности по платежам за предоставленные услуги.

5.2.3 При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

5.2.4 Производить осмотры состояния общего имущества, расположенного в помещении Собственника, проверять рациональность использования предоставляемых коммунальных услуг, при необходимости снимать показания приборов учета воды, тепловой энергии, контролировать выполнение Собственниками обязательств по настоящему Договору, требовать устранения выявленных недостатков.

5.2.5 Вносить на голосование общего собрания Собственников или членов Совета дома вопросы и предложения, касающиеся исполнения настоящего Договора.

5.2.6 В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности жильцов дома или причинением ущерба имуществу граждан, УО вправе произвести работы по устранению аварийной ситуации за счет денежных средств, вносимых Собственниками в виде платы за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, с последующим извещением Собственников (членов Совета дома) о таких расходах. Факт

аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием членов Совета дома.

5.2.7 В случае непринятия собственниками помещений по предложению управляющей организации решения об установлении платы жилое помещение, производить индексацию размера такой платы. Индексация размера платы за содержание жилого помещения производится на основании изменения величины прожиточного минимума на душу населения, утверждаемой постановлением Правительства Республики Карелия, исходя из роста прожиточного минимума на душу населения за расчетный период, но не более чем на 15 %. Расчетный период определяется как один год, исчисление которого начинается либо с момента установления (изменения) платы по решению общего собрания, либо с начала календарного года. Индекс изменения стоимости определяется как отношение величины прожиточного минимума, утвержденной постановлением Правительства РК на конец расчетного периода к величине прожиточного минимума, утвержденной постановлением Правительства РК на начало расчетного периода.

6. Размер платы за содержание, управление и ремонт общего имущества дома и порядок ее внесения.

6.1 Собственники обязаны вносить плату:

- за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- за коммунальные услуги.

6.2 Плата за содержание жилого помещения устанавливается решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации размера платы). Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении №4. Размер платы за содержание жилого помещения определяется из расчета на один год и подлежит актуализации и (или) индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

6.3 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти Республики Карелия.

6.4 В случае предоставления услуг и выполнения работ по 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.

7. Особые условия.

7.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2 Все споры по Договору решаются путем согласования между сторонами. В случае не достижения согласия – в судебном порядке.

7.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны, имеющие равную юридическую силу.

8. Срок действия и порядок расторжения Договора.

8.1 Договор заключается Сторонами сроком на один год.

8.2 Договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами.

8.3 При отсутствии заявлений 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 ранее (п.6 ст.162 Жилищного Кодекса РФ).

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

8.5 При принятии решения собственниками дома о расторжении Договора или о его прекращении по истечению срока его действия, сторона принявшая такое решение, обязана уведомить другую сторону за один месяц.

8.6 Изменение или расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений имеют право досрочно в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет или ненадлежащее исполняет условий настоящего Договора, и при этом Собственники дома принимают решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

8.7 В случае расторжения настоящего Договора УО в течение 20 рабочих дней предоставляет отчет об исполнении настоящего договора за прошедший после последнего отчета период, а также в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом УО с оформлением акта приемки-передачи обязана передать вновь избранной УО или ТСЖ техническую документацию на многоквартирный дом, технический паспорт дома, ключи, оборудование и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного

17.4	Приборы отопления			
18.	Система газоснабжения			
19.	Система электроснабжения			
19.1	Приборы учета			
19.2	Стойки			
19.3	Магистрالی			
19.4	ВРУ, этажные щитки			
Благоустройство:				
20.	Тротуары			
21.	Подъезды			
22.	Газоны			
23.	Детские площадки			
24.	Прочее			

--	--	--	--	--

Выводы и предложения

Председатель комиссии

Члены комиссии

Представитель Совета многоквартирного дома

Содержание общего имущества и управление многоквартирным домом

Наименование работы	Ед.изм.	Цена за ед.измерения в месяц, руб.	Объем (ед.измерения)	Итого стоимость в руб. в год	Итого стоимость в месяц,руб.	Периодичность
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома						
Гидравлические испытания системы отопления: наружный осмотр, присоединение гидравлического пресса к водопроводу, установка заглушек, манометра, наполнение системы водой до заданного давления. Рабочая проверка системы в целом. Окончательная проверка при сдаче системы (наполнение системы в целом до заданного давления, опрессовка системы, спуск воды из системы, снятие заглушек, манометра и отсоединение пресса).	1 метр трубопровода	1,55	2400,00	44 748,55	3 729,05	1 раз в год
Промывка трубопроводов системы центрального отопления: присоединение шланга к трубопроводу. Промывка системы под давлением. Отсоединение шланга.	1000 куб.м здания	60,99	11,31	8 280,32	690,03	1 раз в год
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома: техническое обслуживание и выполнение ремонтных работ внутридомовых трубопроводов, запорной арматуры и оборудования системы центрального отопления;осмотры;обследование приборов отопления в помещениях потребителей (по заявкам);плановые отключения, подключения СЦО,проверка исправности тепловой изоляции трубопроводов;техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и оборудования систем горячего водоснабжения (при наличии), холодного водоснабжения;смена отдельных участков трубопроводов холодного и горячего водоснабжения; осмотры внутридомовых инженерных сетей и оборудования систем водоотведения,придомовых дренажей;смена отдельных участков внутренних чугунных трубопроводов.	1 кв.м общ.пл.	4,31	3568,14	184 483,23	15 373,60	Согласно правилам и нормам обслуживания жилого фонда
Работы, необходимые для надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме						
Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	1 м электропроводки	3,17	248,00	9 441,21	786,77	2 раза в год
Техническое обслуживание автоматического щита электроснабжения типа "ВРУ" вводных и этажных шкафов: осмотр, проверка исправности.	1 ВРУ	448,61	1,00	5 383,37	448,61	1 раз в месяц
Проведение технических осмотров общедомовых электрических сетей, светильников, ВРУ вводных и этажных щитов,устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, внутридомовых элетросетей в многоквартирном доме, замена ламп, неисправных участков электросети (до 3% от общей протяженности электропроводки)	1000 кв.м общей площади	613,21	3,57	26 256,10	2 188,01	2 раза в год, замена ламп, неисправных участков электросети- по мере необходимости
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих (фундаментов,стен,элементов крыш и пр.), ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки и пр.), канализационных вытяжек, элементов мусоропровода (при наличии); осмотры мест общего пользования и подвальных помещений; дератизация, дезинсекция						
Осмотр мест общего пользования и подвальных помещений; дератизация, дезинсекция	1000 кв.м общей площади	733,30	3,57	31 398,00	2 616,50	Осмотры-2 раза в год: весна, осень; дератизационные мероприятия-2 раза в год, также по мере необходимости
Осмотр всех элементов крыши: осмотр, определяющий прочность, водонепроницаемость, состояние элементов кровли и водостоков. Проверка молниезащитных устройств расположенных на крыше. Выявление деформации и повреждений в кровельных несущих конструкциях, состояние ЛУХОВЫХ ОКОН. выходов на крыши. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Проверка состояния водоотводящих устройств.	1000 кв.м общей площади	84,80	3,57	3 631,06	302,59	2 раза в год: весна, осень

в зимнее время осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки, устранение обледенения в домах с газовыми колонками). Проверка исправности канализационных вытяжек.	1 кв.м кровли	5,08	913,00	55 613,31	4 634,44	необходимости, оголовки-ежемесячно с ноября по март, вытяжки-1 раз в год
Осмотр наружной отделки: осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки. Проверка технического состояния несущих конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундамента, коррозии арматуры и несущих конструкций. Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода. осмотр стен, перегородок, фасадов: выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформации, теплозащитных свойств. Выявление следов коррозии, наличия трещин. Осмотр перекрытий и покрытий: выявление нарушений условий эксплуатации, прогибов, трещин и колебаний. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия в местах примыканий к стенам; отслоение защитного слоя бетона и оголения арматуры; коррозии арматуры. Устранение незначительных недостатков.	1000 кв.м общей площади	875,80	3,57	37 499,53	3 124,96	2 раз в год
Работы, необходимые для надлежащего содержания системы вентиляции многоквартирного дома						
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах (в домах с газовыми приборами). Проверка наличия тяги. Устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления.	1000 кв.м общей площади	457,98	3,57	19 609,62	1 634,14	4 раза в год
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции (вентиляционных каналах) помещений в домах газовыми приборами или электроплитами: определение работоспособности оборудования и элементов системы. Контроль состояния. Проверка утепления чердаков, плотности закрытия входов на них.	1000 кв.м общей площади	305,32	3,57	13 073,08	1 089,42	2 раза в год-вентканалы в МКД с газовыми приборами, раз в год в МКД с электроплитами
Работы и услуги по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома; уборка помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома						
Уборка помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (подметание пола межквартирных лестничных площадок, лестниц, тамбуров, обметание окон, подоконников, отопительных приборов, мытье пола первого этажа до почтовых ящиков)	1 кв.м межквартирных лестничных площадок, лестниц, тамбуров	16,67	276,00	55 200,00	4 600,00	еженедельно
Уборка помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (мытьё полов межквартирных лестничных площадок, лестниц, тамбуров. Протирка перил, подоконников, почтовых ящиков, входных дверей в подъезд)	1 кв.м межквартирных лестничных площадок, лестниц, тамбуров	8,70	276,00	28 800,00	2 400,00	1 раз в месяц
Мытье окон, ежегодная влажная протирка поверхностей (согласно договору)	1 кв.м межквартирных лестничных площадок, лестниц, тамбуров	4,83	276,00	16 000,00	1 333,33	1 раз в год
Сдвигка снега в валы или кучи, подметание снега, посыпка территории. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 кв.м асфальта	7,86	454,00	42 838,77	3 569,90	Сдвигание снега в валы и кучи-10 раз в год, подметание-1 раз в сутки
Ликвидация наледи: скалывание наледи толщиной до 2 см. Скалывание разрушенной кромки наледи. Сгребание скола в валы или кучи.	1 кв.м асфальта	1,72	454,00	9 383,37	781,95	1 раз в 2 суток во время гололеда, по необходимости
Выкашивание газонов	1 кв.м газона	0,16	1999,00	3 813,51	317,79	периодически при достижении травяным покровом высоты 10-15 см. в течение 3 суток
Подметание территории без покрытия в летний период	1 кв.м грунта	1,93	847,00	19 627,99	1 635,67	1 раз в сутки
Подметание земельного участка в летний период: подметание территории с усовершенствованным покрытием. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 кв.м асфальта	3,30	454,00	17 956,97	1 496,41	1 раз в сутки

Прочие работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома

Аварийно-диспетчерское обслуживание, заявочный ремонт	1 кв.м общ.пл.	1,43	3568,14	61 225,25	5 102,10	ежемесячно
Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, диагностика	1 кв.м общ.пл.	2,21	3568,14	94 627,07	7 885,59	ежемесячно, диагностика ВДГО-в соответствии с действующим законодательством
Обслуживание детской площадки	1 площадка	713,63	1,00	8 563,54	713,63	ежемесячно

Услуги по управлению многоквартирным домом

Услуга по управлению многоквартирным домом	1 кв.м общ.пл.	4,05	3568,14	173 411,60	14 450,97	ежемесячно
Услуги МКП "Петрозаводская паспортная служба" по регистрационному учету граждан	1 кв.м жилой площади	0,23	3344,34	9 230,38	769,20	ежемесячно
Услуги ООО "Расчетно-информационный центр ЖХ": начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы	1 кв.м общ.пл.	0,80	3568,14	34 254,14	2 854,51	ежемесячно

Итого, руб.

1 027 495,77 85 624,65

Размер платы, руб./ кв.м в месяц

24,00

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (расчет произведен с учетом инфляции за 2021 год, вариант № 2)

Наименование работы	Ед.изм.	Цена за ед.объема, руб.	Объем (ед.измерения)	Итого стоимость в руб. в год	Итого стоимость в месяц, руб.	Периодичность
Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	кв.м. общей площади	7,33	3568,14	314 000,00	26 166,67	по графику
Итого, руб.				314 000,00	26 166,67	
Размер платы, руб./ кв.м в месяц					7,33	

ООО "ТеплоАвтоматика"

Собственник помещения дома

_____ (Талбонен И.В.)

№ 26 по улице Лесная в г.Петрозаводске

При формировании платы за содержание жилого помещения многоквартирного дома ООО «ТеплоАвтоматика» руководствуется: 1. Минимальным перечнем услуг и работ, утвержденным постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 года. 2. Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением №170 от 27.09.2003г. Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу. 3. Приказом №139 от 09.12.1999г. Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и текущим ремонтом жилищного фонда. 4. Нормативами трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, разработанными центром муниципальной экономики и права. 5. Техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта. 6. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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». 7. Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г. " О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами". 8. Отраслевыми сметными нормативами на техобслуживание и ремонт оборудования городского хозяйства ГЭСНтр-5-2-62-4, ГЭСНтр-1-2-34-1, ТЕРр-65-23-002.

Состав общего имущества Многоквартирного дома

Общая площадь дома, кв.м.	3568,14
Жилая площадь квартир, кв.м.	2247,9
Строительный объём здания, м3	11313
Количество этажей, шт.	5
Количество подъездов, шт.	4
Трубопровод ЦО, п.м	2400
в том числе:	
- трубопровод мест общего пользования (без подвала), п. м (стояки, обогревающие элементы в местах общего пользования)	28
- протяженность трубопровода подвала, п.м	408
Трубопровод ГВС, п. м	0
Трубопроводы ХВС, п.м	480
Трубопроводы канализации, п. м	600
Количество скоростных водоподогревателей (ГВС), шт.	0
Количество скоростных водоподогревателей (ЦО), шт.	0
Сетей электроснабжения, п.м	248
Количество светильников в местах общего пользования, шт.	28
Количество ВРУ, шт.	1
Общедомовой прибор учета ХВС	1
Общедомовой прибор учета тепловой энергии	1
Задвижки на системе ЦО, шт.	4
Количество стояков, шт.	48
Количество элеваторных узлов, шт.	1
Площадь кровли, кв. м	913
Количество вентканалов, шт.	140
Количество оголовков, шт.	12
Длина мусоропровода, п.м.	0
Площадь придомового участка с усовершенствованным покрытием (асфальт, брусчатка), кв.м	454
Площадь придомового участка без покрытия (грунт), кв.м	847
Площадь придомового участка с неусовершенствованным покрытием (газоны), кв.м	1999
Количество приемков в домах с подвалами, шт.	2
Количество урн, шт.	0
Площадь подвала, кв.м.	480,3
Площадь чердака, кв.м.	0
Длина придомового дренажа, п.м.	168
Люки придомового дренажа, шт.	3
Детская площадка	1
Контейнерная площадка, кв.м.	0
Лифт	0
Площадь лестничных клеток, кв.м.	276

Перечень коммунальных услуг

Центральное отопление
Холодное водоснабжение
Газоснабжение

Водоотведение
Электроснабжение

Приложение №1
к Договору управления многоквартирным домом
№ 26 по улице Лесная в г.Петрозаводске

Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок

Прием заявок от населения по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома проводится по адресу: ул.Лесная, д.34, телефон: 57-71-83.

Понедельник-пятница с 9 до 17 часов

Технический перерыв с 13 до 14 часов

Суббота, воскресенье-выходной.
Аварийные заявки принимаются круглосуточно по адресу: Вытегорское шоссе, д.60А,
телефон: 56-10-31.

Стороны согласны с приложениями № 1,2,3 к Договору управления многоквартирным домом

№ 26 по улице Лесная в г.Петрозаводске

Управляющая организация

Собственник

Наименование	Количество (шт.)	Тип
Газоиспользующее оборудование (плита, проточный водонагреватель, котел и т.д.)		
Обслуживается по индивидуальным договорам с квартиросъемщиками		
Высокотехнологическое газоиспользующее оборудование		
отсутствует		
Прибор учета газа (поквартирный)		
Обслуживается по индивидуальным договорам с квартиросъемщиками		
Соединения на газопроводе (сварные, резьбовые, фланцевые)		
1. Диаметр до 32 мм	310	резьбовые, сварные
2. Диаметр 33-40 мм	0	0
3. Диаметр 41-50 мм	0	0
Технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений		
1. Кран диаметром до 15 мм	49	пробковый
2. Кран диаметром 25-40 мм	0	0
3. Кран диаметром 50 мм	0	0
4. Вентиль диаметром до 50 мм	0	0
5. Вентиль диаметром 51-100 мм	0	0
Внутридомовой газопровод		
Способ прокладки	Длина (м)	Материал
1. Наружный газопровод	0	0
2. Внутренний газопровод	690	сталь
Резервуарные и (или) групповые балонные установки сжиженных углеводородных газов, предназначенные для подачи газа в одно домовладение		
отсутствует		