

**ДОГОВОР №139**  
**управления многоквартирным**  
**домом №48а по ул. Калинина в г. Петрозаводске**

«17» октября 2014 года

г. Петрозаводск

Общество с ограниченной ответственностью «ТеплоАвтоматика», в лице директора Кызылова Аскара Дисембаевича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и ООО «РТП 2010», в лице директора Копалиной Натальи Анатольевны, действующей на основании Устава – собственник (арендатор) помещения, находящегося по адресу: г. Петрозаводск, ул. Калинина, 48а, магазин (далее - Помещение), свидетельство о праве собственности 10 АБ 67444 от 26.08.2014 г., действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Собственник», а вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Общие положения**

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания Собственников Многоквартирного дома (протокол от «01» июля 2012г.).
- 1.2. Предметом Договора является осуществление Управляющей организацией функций по управлению Многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Петрозаводск, ул. Калинина, дом № 48а, в котором находится помещение, принадлежащее Собственнику. Общая площадь Помещения составляет **106,9 кв.м.**
- 1.3. В соответствии с условиями настоящего договора Управляющая организация, по заданию и за счет Собственника в течение согласованного срока за вознаграждение обязуется осуществлять деятельность, направленную:
  - на организацию предоставления услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора;
  - на организацию предоставления коммунальных услуг,а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.
- 1.4. Перечень состава работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и их стоимость определены Приложением № 3 к настоящему Договору. Перечень коммунальных услуг определен Приложением № 4 к настоящему Договору.
- 1.5. Состав Общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.09.2006г. № 491.

Состав общего имущества Многоквартирного дома указан в Приложении № 2 к настоящему договору, которое может быть изменено по решению общего собрания собственников в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.
- 1.5.1. В целях настоящего договора в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения (при наличии), состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- 1.5.2. В целях настоящего договора в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- 1.5.3. В целях настоящего договора, в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- 1.5.4. В целях настоящего договора внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора



- учета соответствующего коммунального ресурса место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
- 1.5.5. В целях настоящего договора внешней границей сетей газоснабжения (при наличии в Многоквартирном доме), входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.
  - 1.5.6. В целях настоящего договора под общедомовым имуществом понимается имущество в Многоквартирном доме, принадлежащее собственникам помещений в этом доме на праве собственности, предназначенное для обслуживания более одного Помещения в данном доме (ст.36 ЖК РФ).
  - 1.6. Участие Собственника в настоящем договоре обуславливается реализацией им обязанностей по несению бремени:
    - содержания, принадлежащего ему на праве собственности помещения в Многоквартирном доме (ст.210 ГК РФ, ст.30 ЖК РФ);
    - по содержанию общего имущества Многоквартирного дома (ст.ст.39, 158 ЖК РФ), в том числе расходов по капитальному ремонту, в порядке, на условиях и в размерах, определяемых настоящим договором.
  - 1.7. Характеристика и состояние Многоквартирного дома, находящегося в нем инженерного оборудования и инженерных систем содержится в техническом паспорте Многоквартирного дома, кадастровом плане земельного участка, проекте границ земельного участка, а также в акте технического обследования Многоквартирного дома.
  - 1.8. Исполнение условий настоящего договора Управляющая организация осуществляет своими силами либо с привлечением организаций (независимо от их организационно-правовой формы), осуществляющих соответствующие виды деятельности, путем заключения с ними договоров. Ответственность за действия таких организаций по исполнению условий настоящего договора несет Управляющая организация.
  - 1.9. Организацию предоставления Собственнику коммунальных услуг Управляющая организация обеспечивает путем заключения по заданию и за счет Собственника договоров на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, а также, путем надлежащего содержания внутридомовых инженерных сетей.
  - 1.10. Управляющая организация ведет учет, начисление, сбор и аккумулирование средств, оплачиваемых Собственником по настоящему договору, на отдельном субсчете самостоятельно или с помощью третьих лиц.
  - 1.11. Собственник в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома передает Управляющей организации право самостоятельно принимать решения о заключении от своего имени и в пользу Собственников договоров на использование третьими лицами общего имущества в многоквартирном доме, в пределах, не нарушающих прав и обязанностей Собственника в отношении этого имущества. Средства, полученные по таким договорам, Управляющая организация направляет на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома.
  - 1.12. Собственник в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома передает Управляющей организации право согласования технических условий размещения иными собственниками или третьими лицами на конструктивных элементах Многоквартирного дома сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных и коллективных антенн и прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, если это не противоречит установленным правилам и нормам и интересам Собственника.
  - 1.13. 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 помещений в Многоквартирном доме, Управляющая организация взаимодействует с Уполномоченным по дому, избранным на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома.
  - 1.14. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 1 к настоящему Договору.

## 2. Права и обязанности Сторон

### *Права и обязанности Собственника:*

#### **2.1. Собственник имеет право:**

- 2.1.1. на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, а также установленными стандартами и нормами;
- 2.1.2. на устранение выявленных недостатков в предоставлении услуг;
- 2.1.3. осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по выполнению принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим договором;
- 2.1.4. на получение дополнительных услуг за отдельную плату, о чем может быть направлено соответствующее предложение в управляющую организацию;
- 2.1.5. на получение у Управляющей организации сведений, относительно порядка и размера оплаты услуг по настоящему Договору;

- 2.1.6. при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и ремонту общего имущества требовать либо безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) или возмещения понесенных им расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами на основании решения общего собрания собственников Многоквартирного дома;
- 2.1.7. требовать от управляющей организации полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги);
- 2.1.8. обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики;
- 2.1.9. требовать от Управляющей организации отчет о выполнении Договора, в установленном законом порядке и в соответствии с условиями настоящего договора;
- 2.1.10. по согласованию с Управляющей организацией и ресурсонабжающей организацией, при наличии технической возможности отказаться от предоставления отдельных видов коммунальных услуг. При получении согласования, отключение и подключение инженерных сетей производится за счет Собственника с составлением соответствующего акта, подписанного представителем ресурсонабжающей организации;
- 2.1.11. участвовать в обследовании технического состояния общего имущества Многоквартирного дома;
- 2.1.12. пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

## **2.2. Собственник обязан:**

- 2.2.1. своевременно и в полном объеме вносить Плату за услуги и работы по настоящему договору, в том числе за лиц, использующих Помещение;
- 2.2.2. соблюдать Правила содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, а также иные установленные законодательством обязательства;
- 2.2.3. допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварийных ситуаций;
- 2.2.4. следить за техническим состоянием Общего имущества, находящегося в его Помещении. При обнаружении неисправностей на внутренних инженерных сетях Многоквартирного дома, находящихся в помещении Собственника (тепловых сетях, сетях холодного водоснабжения, водоотведения и т.п.) принимать возможные меры к их устранению и немедленно сообщать о них в диспетчерскую или в аварийную службу Управляющей организации;
- 2.2.5. принимать решения на общем собрании собственников в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по вопросам:
  - проведения работ по ремонту общего имущества Многоквартирного дома, не предусмотренных Приложением № 3 к настоящему договору, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
  - порядка возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, указанных в Приложении № 3 к настоящему договору;
  - утверждения либо изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества, предложенного Управляющей организацией и обеспечивающего содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
  - утверждения расходов, произведенных Управляющей организацией на устранение аварийных ситуаций за счет средств капитального ремонта общего имущества, в соответствии с п.2.3.8. настоящего договора.Уведомление доводится до Собственника путем размещения на доске объявления, а в случае ее отсутствия - в порядке, установленном решением собственников помещений;
- 2.2.6. своевременно за свой счет производить ремонт Помещения, устранять за свой счет повреждения Помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или иного инженерного оборудования в Помещении, не относящегося к общему имуществу;
- 2.2.7. ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить утепление входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену разбитых оконных стекол своего Помещения. В случае невыполнения Собственником условий, оговоренных в данном пункте, Управляющая организация не несет ответственности за необеспечение температурного режима в помещении Собственника;
- 2.2.8. соблюдать правила пожарной безопасности;
- 2.2.9. соблюдать Правила благоустройства, утвержденные в г.Петрозаводске, в том числе парковать транспортное средство исключительно в специально отведенных для этих целей местах.
- 2.2.10. при наличии отдельного входа в занимаемое Помещение Собственник, либо лицо, пользующееся помещением Собственника, обеспечивает содержание в чистоте и порядке прилегающей к помещению территории шириной не менее 5 метров. Границы ответственности по уборке прилегающей территории согласовываются с Управляющей организацией. У отдельных входов в занимаемое помещение Собственник либо лицо, пользующееся помещением Собственника, обязан устанавливать мусоросборники и содержать их.
- 2.2.11. Собственник, либо лицо, пользующееся помещением Собственника, имеющим отдельный вход, обязан организовать сбор и вывоз отходов, включая отходы, образующиеся в результате предпринимательской деятельности.



- 2.2.12. при размещении сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных (спутниковых) телевизионных антенн, прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, на конструктивных элементах здания, оформлять необходимые согласования с Управляющей организацией и получить разрешение в установленном законом порядке.
- 2.2.13. не допускать сбрасывание мусора, отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты в канализационную систему и мусоропровод;
- 2.2.14. в случае сдачи Помещения в аренду (коммерческий найм) третьим лицам Собственник обязан в течение трех дней после подписания соответствующего договора предоставить Управляющей организации сведения об арендаторе (пользователе);
- 2.2.15. использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутримодульной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, использовать индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации, противопожарным и санитарно-техническим нормам только при наличии письменного разрешения Управляющей организации.

*Права и обязанности Управляющей организации:*

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

- 2.3.1. осуществлять деятельность по настоящему Договору, связанную с предоставлением услуг, самостоятельно либо с привлечением третьих лиц. Ответственность за качество оказанных услуг по Содержанию и Ремонту Общего имущества и коммунальных услуг несет Управляющая организация;
- 2.3.2. принимать меры по организации взыскания задолженности по платежам за предоставленные услуги;
- 2.3.3. 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;
- 2.3.4. производить осмотры состояния Общего имущества, расположенного в Помещении, проверять рациональность использования предоставляемых коммунальных услуг, при необходимости снимать показания счетчиков приборов учета воды, тепловой энергии, контролировать выполнение Собственником обязательств по настоящему договору; требовать устранения выявленных недостатков;
- 2.3.5. вносить на голосование общего собрания вопросы и предложения, касающиеся исполнения обязательств по настоящему Договору;
- 2.3.6. в установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему договору;
- 2.3.7. осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;
- 2.3.8. в случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, управляющая организация вправе произвести работы по устранению аварийной ситуации за счет денежных средств, вносимых собственниками в виде платы за капитальный ремонт, с последующим извещением собственников о таких расходах. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием хотя бы одного из собственников помещений в Многоквартирном доме;
- 2.3.9. не выполнять работы, не предусмотренные в Перечне работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему договору) без соответствующего решения собственников, принятого в порядке п.2.2.5. настоящего договора.

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

- 2.4.1. заключить договоры с соответствующими организациями, выполняющими и/или оказывающими в пользу собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме работы и услуги жилищно-коммунального назначения, оговоренные в Перечне состава работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору), в согласованных с Собственником объемах. Указанный перечень устанавливается сроком на один календарный год. По истечении установленного срока общим собранием собственников дома с учетом предложений Управляющей организации определяется новый перечень.
- 2.4.2. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на устранение неисправностей и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов Многоквартирного дома и его инженерного оборудования;
- 2.4.3. организовать с привлечением специализированной организации учет граждан в жилых помещениях собственников многоквартирного дома по месту жительства за счет средств, предусмотренных Приложением № 3 к настоящему договору;
- 2.4.4. ежегодно, в течение 3-х месяцев, с момента окончания года управления, предоставлять собственнику отчет о выполнении условий настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п. 4.1. настоящего Договора.
- 2.4.5. анализировать расходы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и выносить предложения по изменению их стоимости для утверждения в установленном порядке;
- 2.4.6. осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома;
- 2.4.7. планировать и осуществлять мероприятия по энерго- и ресурсосбережению в доме в пределах средств, предусмотренных на эти цели в Приложении № 3 к настоящему договору;

## Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2014 год по адресу:

ул.Калинина, д.48а

Обозначение видов работ	Вид работ:	Периодичность	Стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества, руб. в месяц	Стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества с увеличенными объемами работ по текущему ремонту, руб. в месяц
1	2	3	4	5
<b>Текущий ремонт (ремонтные работы)</b>				
№ п/п	наименование работ		Сумма, руб. в месяц	Сумма, руб. в месяц
	<b>Всего в месяц на текущий ремонт (ремонтные работы)</b>		<b>2,120.72</b>	<b>22,954.05</b>
	<b>Тариф на 1 кв.м. в месяц</b>		<b>0.63</b>	<b>6.84</b>
<b>Содержание многоквартирного дома</b>				
Общие мероприятия - всего, в том числе:			<b>605.86</b>	<b>605.86</b>
2.1 ПИИТЭ	Инструментирование в ходе весеннего осмотра нащитателей и собственников жилых помещений о порядке их содержания, эксплуатации инженерного оборудования.	1 раз в год	302.93	302.93
2.1.5 ПИИТЭ	Проверка соблюдения правил пользования жилыми помещениями, выдача рекомендаций пользователям помещений на выполнение ремонта помещений за свой счет согласно действующим нормативным документам	1 раз в год	302.93	302.93
Инженерное оборудование(обходы,осмотр,мелкий ремонт,устранение утечек) - всего, в том числе:			<b>16266.31</b>	<b>16266.31</b>
Система центрального отопления			<b>2635.91</b>	<b>2635.91</b>
Системы горячего и холодного водоснабжения			<b>884.93</b>	<b>884.93</b>
Водоотведение и дренаж			<b>737.25</b>	<b>737.25</b>
2.1.1 ПИИТЭ	Общие (плановые) осмотры системы центрального отопления (ЦО) в местах общего пользования	2 раза в год: весна, осень	161.08	161.08
	Обследование приборов отопления в помещениях потребителей (по заявкам); устранение течей в сгонных и резьбовых соединениях; набивка сальника на регулировочной арматуре, установленного на коротко-замыкающем устройстве (КЗУ); укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу; проверка отопительных приборов на равномерное прогревание.	по заявкам в отопительный период	171.02	171.02
5.2.17 ПИИТЭ	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы ЦО (запорная арматура)	1 раз в неделю	487.04	487.04
	Общие (плановые) осмотры системы холодного водоснабжения	2 раза в год: весна, осень	530.74	530.74
2.1.1 ПИИТЭ	Общие (плановые) осмотры системы водоотведения (канализации)	2 раза в год: весна, осень	530.74	530.74
Внутридомовая инженерная система электроснабжения			<b>1795.67</b>	<b>1795.67</b>
2.1.1 ПИИТЭ	Общие (плановые) осмотры системы электроснабжения с проверкой заземляющего устройства	2 раза в год: весна, осень	116.25	116.25
2.12.17 ПИТЭЭП	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений,снятие показаний общедомовых приборов учета электроэнергии	1 раз в месяц	76.25	76.25
5.1.6 ПИИТЭ	Испытания на прочность и плотность (опрессовка) оборудования системы центрального отопления, всего, в том числе:	1 раз в год	2423.99	2423.99
5.2.10 ПИИТЭ	Промывка систем теплоснабжения	1 раз в год	570.57	570.57
	Аварийные заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания (выезд аварийной бригады в течение 0,5 часа)	ежемесячно	3122.20	3122.20
Конструктивные элементы - всего, в том числе:			<b>7199.24</b>	<b>7199.24</b>
2.1.1 ПИИТЭ	Общие (плановые) осмотры здания (фундамент, стены, оконные и дверные проемы, помещения общего пользования, крыша, кровля, оголовок)	2 раза в год: весна, осень	1437.69	1437.69
5.5.12 ПИИТЭ	Проверка вентиляционных каналов помещений в домах с газовыми приборами	2 раза в год	667.72	667.72
Санитарное содержание - всего, в том числе:			<b>14786.55</b>	<b>14786.55</b>
<b>Итого в месяц на содержание многоквартирного дома</b>			<b>38857.97</b>	<b>38857.97</b>
<b>Тариф на 1 кв.м. в месяц</b>			<b>11.57</b>	<b>11.57</b>
<b>Управление многоквартирным домом</b>				
1	Услуги Вычислительного центра	ежемесячно	1304.24	1304.24
2	Услуги Паспортной службы	ежемесячно	436.44	436.44
3	Оплата услуг по приему платежей	ежемесячно	857.09	857.09
4	Услуги управляющей организации	ежемесячно	6848.69	6848.69
<b>В месяц расходы по управлению</b>			<b>9446.46</b>	<b>9446.46</b>
<b>Тариф на 1 кв.м. в месяц</b>			<b>2.81</b>	<b>2.81</b>
<b>Итого расходов в месяц</b>			<b>50,425.14</b>	<b>71,258.48</b>
<b>Тариф на содержание и текущий ремонт общедомового имущества ( руб./кв.м в месяц)</b>			<b>15.02</b>	<b>21.22</b>
<b>в том числе, тариф на содержание внутридомового газового оборудования (руб./кв.м в месяц)</b>			<b>1.22</b>	<b>1.22</b>
<b>Тариф за вывоз бытовых отходов (руб./кв.м. в месяц)</b>			<b>3.31</b>	<b>3.31</b>

Управляющая организация

Собственник помещения дома

№ 48а по улице Калинина в г.Петрозаводске

**Внимание:**

**В настоящем документе необходимо проголосовать по одному из предлагаемых вариантов и под выбранным вариантом поставить свою подпись.**

Примечание: Стоимость работ по текущему ремонту указана из расчета на один месяц. Для определения общей стоимости работ по текущему ремонту (адовой) необходимо стоимость, указанную в приложении умножить на 12 месяцев.