

## Договор управления многоквартирным домом

г. Пудож

«28» февраля 2022 г.

Администрация Пудожского муниципального района, именуемая в дальнейшем «Заказчик», в лице И.о. главы администрации Пудожского муниципального района Вартиайнен Екатерины Николаевны, действующей на основании Распоряжения администрации Пудожского муниципального района №79 р-л от 22 февраля 2022 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «УК Стандарт» (ООО «УК Стандарт»), в лице директора Гогина Константина Сергеевича, действующего (ей) на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, на основании протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 1 от 25 февраля 2022 г. заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет и задачи договора

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным на территории Пудожского муниципального района.

1.2. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать реализацию следующих задач:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам жилых помещений.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении 1 к настоящему договору.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Администрацией Пудожского муниципального района Управляющей организации в срок не позднее 30 дней с момента заключения настоящего договора.

1.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Заказчика на основании перечня обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 2 к настоящему договору) и перечню дополнительных услуг, предложенных Управляющей организацией в заявке.

1.5. Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

При необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту общего имущества;
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта;
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта;
- срок начала работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов;
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Заказчиками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Заказчиками в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

1.6. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями собственников помещений в многоквартирном доме.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Управляющей организацией с собственниками жилых и нежилых помещений после принятия соответствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

1.7. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации Республики Карелия, правовыми актами администрации Пудожского муниципального района.

## **2. Обязанности сторон.**

### **2.1. Обязанности заказчика:**

2.1.1. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния муниципального жилищного фонда и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта жилых помещений.

2.1.2. При изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, уведомить Управляющую организацию.

2.1.3. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

2.1.4. Представлять Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма по запросу управляющей организации.

### **2.2. Обязанности управляющей организации:**

2.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным настоящим договором.

2.2.2. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирных домов и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.2.3. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.4. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.5. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.2.6. Направлять собственникам жилых помещений платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.2.7. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

2.2.8. Рассматривать в течение 7 дней жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и давать по ним полные и исчерпывающие ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.9. Представлять отчеты о проделанной работе.

2.2.10. Вести техническую документацию по многоквартирному дому в порядке, установленном и утвержденном Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

2.2.11. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.2.12. Информировать Заказчика об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и

других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

### **3. Права сторон**

#### **3.1. Заказчик имеет право:**

3.1.1. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации в части выполнения его функций и полномочий, предусмотренных договором.

3.1.2. При причинении его имуществу ущерба вследствие аварий требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома).

#### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.2.3. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, представителей органов государственного надзора и контроля для конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.2.4. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

### **4. Размер и порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения**

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя их стоимости обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту домов в соответствии с приложением № 2 к настоящему договору.

4.2. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества.

### **5. Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений**

5.1. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения производится в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. Заказчик в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения своих обязательств несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту помещений ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения производится в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту муниципального жилого фонда ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный муниципальному жилищному фонду в результате ее действия или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственнику помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственника помещений в многоквартирном доме. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

## **7. Порядок урегулирования споров**

7.1. Стороны предпринимают все меры для решения возможных споров в процессе исполнения договора путем переговоров.

7.2. При не достижении согласия, споры передаются в Арбитражный суд Республики Карелия.

## **8. Порядок осуществления контроля**

8.1. Управляющая организация представляет отчет о выполнении условий настоящего договора в срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным годом.

Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ.

8.2. Управляющая организация по окончании каждого отчетного периода (квартал) в срок до 20-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, обязана предоставить специально уполномоченным общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лицам краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Заказчиков, нанимателей и членов их семей за отчетный период.

8.3. Уполномоченным лицом Управляющей организации является Гогин Константин Сергеевич.

## **9. Порядок изменения обязательств сторон по договору управления**

9.1. Обязательства по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственника помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание, которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет нанимателям помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

## **10. Особые условия**

9.1. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9.2. Все изменения и дополнения к договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.

9.3. Стороны руководствуются в своей деятельности условиями настоящего договора. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями договора, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющий одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

## **11. Приложения к настоящему договору:**

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома и акты состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.  
Приложение № 2 - Перечень обязательных услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Приложение № 3 – Перечень дополнительных услуг предложенных управляющей компанией.

## 12. Юридические адреса и реквизиты сторон

### Исполнитель:

ООО «УК Стандарт»  
Юридический адрес: 186150, Республика  
Карелия, Пудожский р-н, Пудожский район, г.  
Пудож, ул. Ленина, зд. 90 пом. 401  
Фактический адрес: 186150, Республика  
Карелия, Пудожский р-н, Пудожский район, г.  
Пудож, ул. Ленина, зд. 90 пом. 401

ОГРН 1211000005150  
ИНН 1015010130 / КПП 101501001  
р/с 40702810025000005938  
к/сч 30101810600000000673  
в Карельском отделении № 8628 ПАО  
«Сбербанк России» г. Петрозаводск  
БИК 048602673

Директор

К.С.Гогин



### Заказчик:

Администрация Пудожского  
муниципального района  
186150, Республика Карелия,  
г. Пудож, ул. Ленина, д. 90  
Банковские реквизиты:  
Управление Федерального Казначейства по  
Республике Карелия (Администрация  
Пудожского  
муниципального района, л/с 05063005060)  
р/сч 40302810986023000082,  
открытый в Отделение – НБ Республики  
Карелия г. Петрозаводск,  
БИК 048602001,  
ИНН, КПП 1015001457/101501001  
ОКТМО 86642101  
ОКПО 04047524  
ОГРН 1021001048749

И.о. главы администрации Пудожского  
муниципального района

Е.Н.Вартиайнен

