

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

г. Сортавала

«18» февраля 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Прионежская сервисная компания +»**, действующее на основании лицензии № 116 от 18.06.2015 г., выданной Государственной жилищной инспекцией Республики Карелия, в лице генерального директора Войтова А.А., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», и **администрация Сортавальского муниципального района** в лице главы администрации Сортавальского муниципального района Гулевича Л.П., действующего на основании Устава Сортавальского муниципального района, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет и цели договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании распоряжения администрации Сортавальского муниципального района от 18.02.2021 г. № 85 «Об определении управляющей организации для многоквартирного дома № 21 по ул. Сортавальское шоссе в п. Рускеала».

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Заказчика в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в период управления многоквартирным домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, осуществляется ресурсоснабжающими организациями в соответствии с подпунктом "б" пункта 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ).

1.4. Деятельность сторон по настоящему договору регулируется Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 «Об утверждении 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», Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

1.5. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

### 2. Права и обязанности Сторон.

#### 2.1. Управляющая организация («УО») обязуется:

2.1.1 Обеспечить жителей дома качественными работами и (или) услугами по управлению многоквартирным домом, услугами и работами по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном.

2.1.2 Обеспечить организацию содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с предметом настоящего договора самостоятельно либо путем привлечения исполнителей. Ответственность за действия исполнителей, выполняющих работы и оказывающих услуги в рамках настоящего договора, несет УО. Выполнение работ производится на основании поступивших заявок от собственников помещений.

2.1.3 Обеспечить круглосуточную деятельность диспетчерской и аварийной служб. Информацию о номерах телефонов указанных служб доводить до сведения собственника ежемесячно путем размещения информации на счетах-квитанциях за услуги УО.

2.1.4 В случае возникновения в доме аварийной ситуации обеспечить немедленный выезд бригад к месту аварий в любое время суток.

2.1.5 По письменному запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней предоставлять информацию, связанную с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом, а также по устному запросу – устную информацию по вопросам, связанным с выполнением обязательств по договору управления.

2.1.6 Оформлять в надлежащем порядке соответствующие акты о предоставлении услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.1.7 Составлять план проведения работ по текущему ремонту общего имущества с учетом письменных заявок собственника помещений в многоквартирном доме. Принимать и рассматривать заявки, предложения и обращения собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.1.8 Требовать привлечения к гражданско-правовой и административной ответственности исполнителей и лиц, виновных в причинении вреда (ущерба) собственнику или его имуществу на основании доверенности, выданной лицом, которому (имуществу которого) нанесен вред (ущерб).

2.1.9 Обеспечить подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ; подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.

2.1.10. Требовать от собственника обеспечения сохранности общего имущества дома, надлежащего состояния жилых и нежилых помещений, своевременного проведения их ремонта.

2.1.11. Обеспечивать выполнение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных установленных законодательством требований.

2.1.12. Доводить до собственника информацию об изменениях в техническом состоянии многоквартирного дома, угрожающем здоровью, жизни граждан, проживающих в данном доме, принимать все возможные меры по устранению данной ситуации. В случае невозможности ее исправления доводить до собственника в лице уполномоченного представителя, органов местного самоуправления, а также ведомственных органов государственной власти, отвечающих за безопасность и благополучие жизни и здоровья граждан.

2.1.13. Обеспечить прием и хранение технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства

Российской Федерации от 13 августа 2006г. N491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).

2.1.14. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

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

2.2.1. Представлять на основании решения общего собрания собственников и выданной доверенности их интересы во всех учреждениях, организациях, предприятиях, органах государственной власти, органах местного самоуправления, судебных органах, контролирующих органах (органах государственного надзора) по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора.

2.2.2. Самостоятельно избирать и изменять способ осуществления деятельности в соответствии с предметом настоящего договора.

2.2.3. В случае необходимости корректировать план проведения работ по ремонту общего имущества, вносить в него изменения и дополнения.

2.2.4. Вносить предложения собственнику помещения по эффективному использованию нежилых помещений и земельного участка с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.2.5. Принимать меры к взысканию задолженности в случае просрочки оплаты услуг по настоящему договору, проводить претензионно - исковую работу, обеспечивать выполнение иных мероприятий по взысканию образовавшейся задолженности.

2.2.6. Требовать внесения платы за оказанные услуги, потребленные коммунальные ресурсы, а также в соответствии с жилищным законодательством требовать уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической уплаты включительно.

2.2.7. Требовать полного возмещения убытков, возникших по вине собственника, в случае невыполнения им (ими) обязанностей, возникающих по настоящему договору.

2.2.8. По письменному уведомлению собственника помещения принимать участие в общих собраниях собственников.

2.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве, перепланировке помещений, несанкционированном подключении бытовой техники и приборов повышенной мощности.

2.2.10. Требовать в согласованное время от собственника допуска в занимаемые ими жилые (нежилые) помещения работников или представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.11. Один раз в шесть месяцев проводить проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных собственником или иными лицами помещения сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

2.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами.

## **2.3. Собственник обязуется:**

2.3.1. Соблюдать нормы Жилищного кодекса РФ, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25, Правила пожарной безопасности, Правила электробезопасности, санитарно-гигиенических норм и иные нормативные правовые акты в области жилищного права.

2.3.2. Нести расходы по содержанию и ремонту принадлежащего ему помещения на основании Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, а также по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома соразмерно доле в праве на общее имущество в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ.

2.3.3. Участвовать лично или обеспечить явку доверенного лица на общем собрании собственников дома.

2.3.4. Определить уполномоченного представителя «Собственников» для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

2.3.5. Поддерживать надлежащее состояние жилого (нежилого) помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом (нежилом) помещении, подъездах, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования.

2.3.6. Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

2.3.7. Нести совместно с другими собственниками дома расходы на приобретение и восстановление общего имущества, вышедшего из строя или пришедшего в негодность, если таковое было уничтожено или похищено третьими лицами (включая неустановленных лиц).

2.3.8. Контролировать участие пользователей помещений (иных лиц) в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги от собственников и пользователей помещений (иными лицами) в многоквартирном доме принимает центр, по расчету начислений и сбору платежей за жилищно - коммунальные услуги. Не использование Собственниками и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы по настоящему договору (п. 11 ст. 155 ЖК РФ).

2.3.9. Допускать в заранее согласованное время в помещение представителей УО или уполномоченных лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

2.3.10. Использовать помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.3.11. После проведения работ по переоборудованию (переустройству и (или) перепланировке) жилых или нежилых помещений предоставить в УО соответствующий документ, подтверждающий законность проведенных данных работ.

2.3.12. Контролировать исполнение иными лицами обязанностей по содержанию помещений в многоквартирном доме в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, а также правил содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории.

2.3.13. За свой счет осуществлять ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

2.3.14. Принимать участие в расходах по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

2.3.15. Письменно уведомить УО в случае изменения (перехода) права собственности на помещение к иному лицу.

2.3.16. Предоставить в УО копию правоустанавливающего документа на помещение (жилое, нежилое): свидетельство о регистрации права, иные документы, подтверждающие право собственности.

#### **2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Участвовать в приемке выполненных в доме работ.

2.4.2. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и ремонту общего имущества требовать устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) либо возмещения понесенных им расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами.

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

2.4.4. Требовать от УО предоставления в необходимом объеме услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества согласно утвержденному перечню работ и услуг (Приложение №1 к договору) надлежащего качества.

2.4.5. Контролировать выполнение УО ее обязательств по договору управления способами, предусмотренными действующим законодательством либо передать свои полномочия по

осуществлению контроля над исполнением договора своему представителю (иному собственнику, старшему по дому и/или подъезду).

2.4.6. Рассматривать на общем собрании собственников письменные отчеты УО о выполнении договора управления, планов текущего и капитального ремонтов, расходовании средств, собираемых с собственников жилых помещений и владельцев нежилых помещений на капитальный ремонт и техническое обслуживание, иные вопросы, подлежащие рассмотрению общим собранием собственников. Участвовать в осмотрах общего имущества собственников.

2.4.7. За 15 дней до окончания срока действия настоящего договора ознакомиться с ежегодным письменным отчетом УО о выполнении договора управления за предыдущий год работы. Данный отчет может включать в себя следующую информацию:

- о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- о перерасходе денежных средств в связи с неисполнением в полном объеме собственниками помещений своих обязательств по оплате работ услуг, предоставляемых УО в соответствии с Приложением №1 к настоящему договору.

2.4.8. Требовать изменения размеры платы от УО в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность с предоставлением соответствующих актов и документов, подтверждающих оказание услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.4.9. Инициировать проведение общего собрания собственников, изменять перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества на основании решения общего собрания с учетом предложений УО. В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень.

2.4.10. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

## **2.5. Собственник не имеет права:**

2.5.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с УО и без решения общего собрания собственников.

2.5.2. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

2.5.3. Производить переоборудование (переустройство и (или) перепланировку) жилого (нежилого) помещения без согласования данного вопроса с органами местного самоуправления, УО с учетом требований действующего законодательства РФ. Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения. Перепланировка жилых (нежилых) помещений может включать: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров. Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

2.5.4. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.5.5. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

### 3. Расчеты по договору и цена договора

3.1. Источниками финансирования исполнения настоящего договора являются средства, получаемые УО от населения за оказанные работы и услуги.

3.2. Цена Договора и размер платы за услуги по содержанию и ремонту жилья устанавливаются на основании решения Совета Сортавальского муниципального района от 03.10.2019 г. № 43 и составляет:

Степень благоустройства	Содержание общего имущества в МКД с 1 кв.м. в месяц	Текущий ремонт общего имущества в МКД с 1 кв.м. в месяц	Услуги и работы по управлению МКД с 1 кв.м. в мес.
Неблагоустроенный жилой фонд	7 руб. 50 коп.	5 руб. 50 коп.	2 руб. 00 коп.

3.3. Расчетный период для оплаты услуг по настоящему договору устанавливается в один календарный месяц. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, направленных в адрес собственника(ков) и пользователей помещений (иных лиц).

3.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общими домовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг. При отсутствии квартирных и (или) общих домовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.6. Перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг при предоставлении услуг ненадлежащего качества, а также при временном отсутствии Собственника, зарегистрированного в жилом помещении, осуществляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.7. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.8. Услуги, работы УО, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату. Собственники принимают такое решение на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

### 4. Ответственность Сторон.

4.1. УО несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника, вследствие действий (бездействий), связанных с предоставлением работ, услуг или предоставления работ, услуг ненадлежащего качества по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг независимо от его вины.

4.2. УО освобождается от ответственности за неисполнение обязательств по договору или их неполного исполнения в следующих случаях:

- наступление обстоятельств непреодолимой силы;
- в случаях несоблюдения или ненадлежащего соблюдения собственником жилого помещения правил и норм технической эксплуатации жилого помещения и мест общего пользования, а также нарушения условий настоящего договора;
- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов УО или действия (бездействия) УО.

При наступлении обстоятельств, возникших вследствие природных явлений, действий внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, УО осуществляет указанные в настоящем договоре работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, предусмотренной настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

4.3. Собственник, наниматель помещения, причинивший умышленный или по неосторожности вред общему имуществу собственников многоквартирного дома, несет материальную ответственность перед УО соразмерно нанесенному данному имуществу ущербу.

4.4. Собственник помещения, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.5. В случае неисполнения собственником обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, ответственность за причиненный ущерб перед УО и третьими лицами несет собственник данного жилого помещения.

4.6. В случае если наниматель, проживающий в жилом помещении, иные лица не обеспечили допуск должностных лиц УО и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электроснабжения для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, ответственность за ущерб причиненный общему имуществу данного дома несет Собственник данного помещения.

## **5. Особые условия.**

5.1. Собственник, допустивший нарушение/несоблюдение правил пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества дома и придомовых территорий, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных установленных законодательством требований, не вправе требовать от УО возмещения убытков, причиненных в результате данных нарушений. УО обеспечивает выполнение в отношении Собственника условий настоящего договора, за исключением условий, действия по которым могут быть приняты в соответствии с жилищным законодательством исключительно Собственником помещения.

## **6. Порядок изменения или расторжения договора.**

6.1. Все дополнения, изменения к настоящему договору оформляются в письменном виде, подписываются уполномоченными лицами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут

6.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе администрации Сортавальского муниципального района в случае:  
- невыполнения условий договора управления многоквартирным домом.

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

6.2.2. По соглашению Сторон.

6.2.3. В судебном порядке.

6.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация обязана уведомить в трехдневный срок администрацию Сортавальского муниципального района для принятия им соответствующих решений.

6.4. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке, с предварительным уведомлением УО не позднее, чем за 30 дней до срока расторжения, вправе отказаться от исполнения настоящего договора по истечении каждого последующего года со дня его заключения в случае, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления этим домом.

6.5. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом (до истечения срока, указанного в п.7.1 настоящего договора) если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом. Факты выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ должны быть зафиксированы в актах нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 «Об утверждении 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».

6.6. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

6.7. Окончание срока действия договора или его расторжение не освобождает Стороны от обязательств, возникших в период действия настоящего договора.

6.8. Все споры и разногласия по настоящему договору разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения разногласий соглашением Сторон спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## 7. Срок действия договора

7.1. Договор вступает в действие с 16.03.2021 г. и действует до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не более одного года, - до 14.03.2022 г.

## 8. Приложения

№1 - Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 21 в по ул. Сортавальское шоссе в п. Рускеала.

## 9. Юридические адреса и реквизиты Сторон

<p>Администрация муниципального района Юридический/почтовый адрес: 186790, Республика Карелия, г. Сортавала, пл. Кирова, д.11.</p> <p>ИНН 1007002143, КПП 100701001</p> <p>Глава администрации _____/Л.П. Гулевич/</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Прионежская сервисная компания +» Юридический адрес: 185002, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Муезерская, д. 114, кв. 1 Почтовый адрес: 185504, Республика Карелия, п. Шуя, ул. Советская, д. 4 ИНН 1001293150, КПП 100101001</p> <p>Генеральный директор _____/А.А. Войтов/</p>
--	---



**Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 21 по ул. Сортавальское шоссе в п. Рускеала**

1. Работы, выполняемые в отношении фундамента:
  - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
  - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.
2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:
  - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
  - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
  - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:
  - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
  - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
  - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
  - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
  - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома:
  - проверка кровли на отсутствие протечек;
  - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей и очагов в многоквартирном доме:

- определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

- устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

- очистка от сажи дымоходов и труб печей;

- устранение завалов в дымовых каналах.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений 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 нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.

11. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей;
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков.

12. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

13. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

14. Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов:

- содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения.

15. Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерной площадки. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

16. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Администрация муниципального района	Сортавальского	ООО "Прионежская сервисная компания +"
Глава администрации		Генеральный директор
_____ /Л.П. Гулевич /		_____ /А.А. Войтов/