ДОГОВОР
о содержании и ремонте общего
имущества в многоквартирных домах

г. Пудож "27" июля 2022г.

Администрация Пудожского муниципального района, именуемая в дальнейшем **«Заказчик»**, в лице И.о. главы администрации Пудожского муниципального района Долбак Андрея Алексеевича, действующего на основании Распоряжения администрации Пудожского муниципального района №302 р-л от 22 июля 2022 г, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт плюс», именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, в лице директора Гогина Константина Сергеевича, действующего на основании Устава с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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", Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 № 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", согласно Протоколу № 3 внеочередного заседания комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности муниципального образования «Пудожский муниципальный район» от 27.07.2022 года, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пудожского городского поселения, Авдеевского, Пяльмского, Шальского сельских поселений Пудожского муниципального района, согласно Приложению № 1к настоящему Договору.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании Протокола № 3 внеочередного заседания комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности муниципального образования «Пудожский муниципальный район» от 27.07.2022 года.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Администрация Пудожского муниципального района поручает, а Исполнитель (ООО «Стандарт плюс») принимает на себя обязательства выполнять работы и (или) оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пудожского муниципального района.

2.2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. **Обязанности Сторон:**

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан и деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.1.3. Раскрывать информацию о своей деятельности в сфере управления многоквартирным домом.

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

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

3.1.6. 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.

3.1.7. 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.

3.1.8. Представлять отчеты о проделанной работе.

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

3.2. **Наниматель обязуется:**

3.2.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору на основании представленных Исполнителем актов о приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ и счетов.

3.2.2. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях в состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.3. Обеспечить доступ Исполнителя в помещения общего пользования для выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, а также осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещениях собственников и входящего в состав общего имущества дома, а также для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с собственниками (наниматели) время, а работников аварийных служб Исполнителя - в любое время.

3.3. **Наниматель имеет право:**

3.3.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему Договору.

3.3.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Администрации Пудожского муниципального района, оформленное в письменном виде.

3.3.3. Требовать от Исполнителя 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 в соответствии с п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества с представлением соответствующего акта о нарушении качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ, подписанного Сторонами по настоящему Договору.

3.3.4. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по

настоящему Договору.

3.3.5. Требовать от Исполнителя неукоснительного выполнения настоящего Договора.

3.3.6. Требовать от Исполнителя ежемесячного представления акта о приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. **Исполнитель обязан:**

3.4.1.Осуществлять надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно- эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, регулирующих положения, способствующие выполнению цели Договора.

3.4.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.4.3. Принимать участие в приемке коммерческих приборов учета индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.4.4. Предоставлять иные услуги, связанные с выполнением работ по Договору, собственникам помещений в многоквартирном доме и прочим пользователям помещений в нем.

3.4.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений и прочих пользователей помещений в доме, связанные с выполнением работ по настоящему Договору, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.4.6. Рассматривать претензии, оформленные в письменном виде, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 2 рабочих дней с даты обращения собственников (нанимателей) направить ему извещение о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.4.7. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственников (нанимателей) о причинах нарушения. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.4.8. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации собственников (нанимателей). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Исполнитель получил письменную претензию на их устранение.

3.4.9. Обеспечить собственников (нанимателей) информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для собственников и пользователей помещений дома местах.

3.4.10. В случае проведения работ, сопряженных с отключением инженерных систем многоквартирного дома от ресурсоснабжения, направить письменное уведомление собственников (нанимателей) о проведении работ не позже чем за три дня до начала проведения таких работ, а в случаях, связанных с аварийными ситуациями, срочно уведомить собственников (нанимателей).

3.4.11. Направлять собственникам (нанимателям) при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с составлением дефектной ведомости и примерной сметой затрат.

3.5. **Исполнитель вправе:**

3.5.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.5.3. В порядке, установленном законодательными и нормативными актами, взыскивать с собственников (нанимателей) сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.5.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, поставив последних в известность о дате таких осмотров.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора определяется исходя из перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также в соответствии с положениями п. п. 4.5 настоящего Договора.

4.2. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт 1 кв. м общей жилой площади устанавливается с 01.08.2022 года до вступления в силу договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, согласно Приложению № 1, к настоящему Договору.

4.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае исправления выявленных недостатков стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт жилого помещения в следующих месяцах.

4.4. Плата по настоящему Договору осуществляется на основании платежных документов, представляемых Исполнителем, в срок не позже 20 числа месяца, следующего за отчетным.

4.5. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6. ПОРЯДОК ФИКСАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственников (нанимателей), а также по требованию собственников (нанимателей) составляется акт о нарушении условий договора. Подготовка акта осуществляется Исполнителем. В случае признания исполнителем своей вины в возникновении нарушения Стороны могут не составлять акт. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт о нарушении условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей собственников (нанимателей) (обязательно), Исполнителя, свидетелей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 06.00 по местному времени) с момента

сообщения о нарушении представитель Исполнителя не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью людей, общему имуществу), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта.

6.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается собственнику (нанимателю), второй - Исполнителю.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Срок действия настоящего договора с 01.08.2022 года до вступления в силу договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

9.2. Иные изменения и (или) расторжение по другим основаниям настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, при условии письменного извещения другой Стороны.

9.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и собственниками (нанимателями)

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую

юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

10.2. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Перечень и размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, обслуживаемых Исполнителем (Приложение № 1).

11.2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 2).

11.3. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности (Приложение №3).

Исполнитель: ООО «Стандарт плюс» Юридический адрес: 186150, Республика Карелия, Пудожский район, г. Пудож, ул. Шельшакова, д. 9а Фактический адрес: 186150, Республика Карелия, Пудожский район, г. Пудож, ул. Шельшакова, д. 9а ОГРН 1221000003960 ИНН 1000002507 КПП 100001001 Счёт получателя: № 40702810025000005831 В Карельском отделении № 8628 ПАО СБЕРБАНК, г. Петрозаводск Счёт банка получателя № 30101810600000000673 БИК 048602673 Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт плюс» ОГРН 1221000003960 ИНН 1000002507 Республика Карелия г. Пудож 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 Администрация Пудожского муниципального района ИНН 1015001457 КПП 101501001 ОГРН 1021001048749 И.о. главы администрации Пудожского муниципального района _____А.А.Долбак