

Договор управления многоквартирным домом

г. Сортавала

20 » декабря 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная девелоперская компания «Ладога» далее именуемое "Застройщик", в лице генерального директора Лунцевича Валентина Васильевича действующего на основании Устава с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эталон» (лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами N 60 от 30.04.2015 г.), далее именуемое "Управляющая организация", в лице директора Цыгановой Эльвиры Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Застройщика в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: р.Карелия, г.Сортавала, ул. Пригородная, д.10 (далее - Многоквартирный дом);
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора приведены в Приложении N 1 к настоящему Договору.

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме приведены в Приложении N 2 к настоящему Договору.

1.4. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении N 3 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений в Многоквартирном доме следующие коммунальные услуги:

- водоснабжение, водоотведение, электроснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени и в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- вывоз мусора путем заключения Управляющей организацией от своего имени и в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (договора на вывоз мусора) с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

1.6. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана в соответствии с условиями настоящего Договора:

2.1.1. Обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с требованиями действующего законодательства (в том числе законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей), требованиями технических регламентов, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг в многоквартирных домах и жилых домах, а также норм государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных нормативных правовых актов.

2.1.2. Выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, а также по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме согласно Приложению N 3 к настоящему Договору.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги по электроснабжению, водоотведению, холодному водоснабжению надлежащего качества и в необходимом объеме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354. Управляющая организация от своего имени заключает договоры о приобретении соответствующих коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

2.1.4. От своего имени заключать с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договор на вывоз твердых коммунальных отходов, в том числе крупногабаритных отходов.

2.1.5. Обеспечивать предоставление услуг по управлению Многоквартирным домом

2.1.6. По требованию собственника помещений в Многоквартирном доме предоставлять сведения о правильности исчисления размера платы за коммунальные услуги, предъявленного ему к уплате, а также о наличии (об отсутствии) его задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления ему неустоек (штрафов, пеней). Предоставлять любому собственнику помещений в Многоквартирном доме в течение трех рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые им расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в Многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

2.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Довести до сведения Застройщика и собственников помещений в Многоквартирном доме номера телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки по устранению аварий от собственников помещений в Многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

2.1.8. Обеспечить локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.

2.1.9. Обеспечить хранение технической документации, полученной от Застройщика согласно Приложению N 5 к настоящему Договору.

2.1.10. В течение трех рабочих дней со дня прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, лицу, к которому в порядке, предусмотренном действующим законодательством переходят функции по управлению Многоквартирным домом.

2.1.11. При обнаружении нарушения качества коммунальных услуг (факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность) в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, зарегистрировать в электронном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны Управляющей организации). Если Управляющей организации такие причины неизвестны, она обязана незамедлительно принять меры к их выяснению. В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая организация должна разместить информацию о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг на информационных стендах Многоквартирного дома.

Дату и время возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества Управляющая организация регистрирует в электронном журнале учета таких фактов.

2.1.12. Обеспечивать надлежащую эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

2.1.13. В случае причинения Управляющей организацией ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме и иных лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме составить и подписать акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен. Указанный акт должен быть составлен Управляющей организацией в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами, и подписан ею не позднее 12 часов с момента поступления обращения в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.14. Содержать общее имущество в Многоквартирном доме в состоянии, обеспечивающем соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.15. Обеспечить Застройщику и собственникам помещений в Многоквартирном доме возможность контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном разд. 3 настоящего Договора.

2.1.16. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на

предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. В том числе Управляющая организация вправе выполнять свои обязательства по настоящему Договору как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

2.2.2. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.2.3. Требовать внесения платы по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.4. Производить осмотры общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия его состояния требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

2.2.5. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с ними и за их счет в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами.

2.2.7. Осуществлять в соответствии с законодательством Российской Федерации уступку права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за коммунальные услуги в пользу ресурсоснабжающей организации и иных лиц в случаях, установленных действующим законодательством.

2.2.8. Заключать от своего имени в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме договоры со сторонними организациями на оказание услуг (выполнение работ) для целей реализации настоящего Договора.

2.3. Застройщик обязан:

2.3.1. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для выполнения ее обязанностей по настоящему Договору, а также передать Управляющей организации техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, указанные в Приложении N 5 к настоящему Договору, а также ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им.

2.3.2. Незамедлительно информировать Управляющую организацию и при необходимости аварийно-диспетчерскую службу обо всех обнаруженных неисправностях инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных приборов учета, а также оказывать содействие в их устранении.

2.3.3. Оплачивать коммунальные услуги в отношении помещений в Многоквартирном доме с момента выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и до момента передачи этих помещений по передаточному акту или иному документу о передаче иным лицам.

2.3.4. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации для лиц, заключивших договор с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

2.4. Застройщик вправе:

2.4.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Осуществлять контроль за действиями Управляющей организации в порядке, установленном разд. 3 настоящего Договора.

3.4.3. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ее обязательств по настоящему Договору.

3. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

3.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Застройщиком, собственниками помещений в Многоквартирном доме и их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами, в частности путем:

- получения от Управляющей организации не позднее пяти рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности выполнения работ и оказания услуг (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- требования от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- обращения в уполномоченные госорганы и органы местного самоуправления для принятия мер, предусмотренных законодательством.

3.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в том числе в следующих случаях:

- выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ;
- причинения Управляющей организацией ущерба жизни, здоровью людей и (или) имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Застройщика или собственника помещений в Многоквартирном доме или иных лиц, повлекших причинение ущерба жизни, здоровью людей и (или) имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3. Акт составляется в произвольной форме с указанием в нем даты и времени его составления, даты, времени и характера нарушения, его причин и последствий, всех разногласий и возражений, возникших при составлении акта, а также подписей Сторон.

3.4. Акт о нарушении условий Договора является основанием для применения мер ответственности к Управляющей организации, Застройщику, собственнику помещений в Многоквартирном доме или иным лицам, по вине которых произошло нарушение.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора складывается:

- из стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых приведен в Приложении N 3 к настоящему Договору;
- стоимости коммунальных услуг по электроснабжению, водоотведению, водоснабжению, а также по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.2. Расчетный период для оплаты по настоящему Договору равен календарному месяцу.

4.3. Ежемесячная плата за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется как произведение общей площади помещений Многоквартирного дома на тариф, установленный в расчете за 1 кв. м такой площади в месяц. Тариф установлен Приложением N 4 к настоящему Договору.

Общая площадь помещений Многоквартирного дома рассчитывается как сумма общей площади жилых помещений с учетом летних, нежилых помещений, которые входят в состав общего имущества в Многоквартирном доме, и нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества в Многоквартирном доме.

Собственники помещений в Многоквартирном доме с момента передачи им таких помещений оплачивают работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации. Стоимость таких услуг и работ Управляющая организация включает в выставленный платежный документ за месяц.

Застройщик оплачивает работы и услуги по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в части, которая приходится на помещения, не переданные собственникам помещений в Многоквартирном доме, и не включена в платежные документы, выставленные таким собственникам.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые собственниками помещений в Многоквартирном доме, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией, а также региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в порядке, определенном законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и г. Сортавала.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу новых тарифов.

Собственники помещений в Многоквартирном доме с момента передачи им таких помещений оплачивают стоимость коммунальных услуг на основании платежного документа, направленного Управляющей организацией. В рамках Агентского договора в качестве платежного агента от имени и по поручению Управляющей организации может выступать иное лицо, о чем собственники заблаговременно должны быть оповещены.

Застройщик вносит плату за коммунальные услуги за те помещения в Многоквартирном доме, которые не были переданы собственникам помещений в Многоквартирном доме, и в части, которая не включена в платежные документы, выставяемые собственникам помещений в Многоквартирном доме на основании счета, предъявляемого Управляющей организацией.

4.5. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

4.6. Плата за содержание жилого помещения (включая плату за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (кроме капитального ремонта) и плату за коммунальные услуги) вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства). Платежные документы Управляющая организация выставляет не позднее первого числа месяца, следующего за месяцем, за который начислена плата.

4.7. В выставяемом платежном документе указываются: площадь помещения, количество проживающих граждан, объем коммунальных услуг, установленные тарифы на коммунальные услуги, расчет суммы к оплате и другие данные, которые предусмотрены законодательными и нормативными правовыми актами.

4.8. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

4.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

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.

5.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком и собственниками помещений в Многоквартирном доме за соответствие качества всех услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги Застройщик или собственник помещений в Многоквартирном доме, которому переданы по передаточному акту или иному документу помещения в Многоквартирном доме, обязаны уплатить Управляющей организации пени в соответствии с ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока

оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в Многоквартирном доме, а также имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные чрезвычайные и непредотвратимые, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств.

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

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и вступает в силу с 01 января 2024 года и действует три месяца. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие им предусмотрены. Действие Договора прекращается досрочно в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств по Договору с даты внесения изменений в реестр лицензий р.Карелия в связи с заключением Договора.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

В том числе по своему соглашению в порядке, установленном законодательством, Стороны вправе изменить Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N 3 к настоящему Договору). Внесение таких изменений стороны оформляют путем подписания дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между ними.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия, возникшие в результате заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Основные характеристики Многоквартирного дома (Приложение N 1);
- Состав и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N 2);
- Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N 3);
- Тариф за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N 4);
- Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов (Приложение N 5).

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «ИДК»Ладога»

Адрес: 185031, р.Карелия, г.Петрозаводск, наб. Варкауса, д.1А, оф.301

Телефон: 88142 59-25-19

Электронная почта: karelpodakts@mai.ru

ОГРН 1131001008490

ИНН 1001271735 КПП 100101001

Р/с 407028105250000005700

в ПАО Сбербанк

К/с 301018106000000000673

БИК 048602673

 2023 г

Генеральный директор

/ Лунцевич В.В./

М.П.



Управляющая организация:

ООО УК «Эталон»

Адрес: 185031, р.Карелия, г.Сортавала, Ул.Дружбы народов. Д.5

Телефон: 881430 48216

Электронная почта: etaalonsortavala@yandex.ru

ОГРН 1101035001462

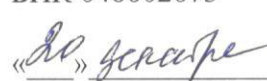
ИНН 1007019468 КПП 100701001

Р/с 407028100250000000276

в ПАО Сбербанк

К/с 301018106000000000673

БИК 048602673

 2023 г

Директор

/ Э.В. Цыганова /

М.П.



Приложение N 1
к Договору управления многоквартирным домом
от «06» декабря 2023г

Основные характеристики Многоквартирного дома

1	Адрес Многоквартирного дома	Республика Карелия, Сортавальский муниципальный р-н, г. Сортавала ул. Пригородная, д.10
2	Кадастровый номер Многоквартирного дома (при его наличии)	10:01:0042811:1222
3	Серия, тип постройки	Многоквартирный
4	Год постройки	2022
5	Этажность	3
6	Количество квартир	24
7	Степень износа по данным государственного технического учета	0%
8	Площадь, в т.ч.:	
	а) общая площадь жилых помещений с учетом летних	935,2 кв. м
	б) общая площадь жилых помещений без учета летних	935,2 кв. м
	в) общая площадь нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества в Многоквартирном доме	- кв. м
9	Вид деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях	-
10	Количество лиц, постоянно проживающих в жилых помещениях	45
11	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома	1225,8 кв. м
12	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	10:07:0042811:621
13	Сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов:	
	а) электроснабжение	Установлен
	б) холодное водоснабжение	Установлен
	в) водоотведение	отсутствует

Застройщик:
ООО «ИДК» Ладога»

Генеральный директор

/ Лунцевич В.В/
М.П.

Управляющая организация:

ООО УК «Эталон»

Директор

/ Э.В.Цыганова/
М.П.

**Состав и техническое состояние общего имущества
в Многоквартирном доме**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования, в т.ч.:	Площадь пола – 150,4 кв. м	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
а) лестницы	Количество лестничных маршей - 4 шт. Материал лестничных маршей - бетон Материал ограждений - металл. Площадь – 16,8 кв. м	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
в) коридоры и лестничные площадки	Количество - 5 шт. Площадь пола – 144,4 кв. м. Материал пола - керамическая плитка	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
д) технические помещения	Количество - 2 шт. Площадь пола - 6 кв. м. Перечень инженерных коммуникаций: • трубопроводы ХВС; • трубопроводы бытовой канализации; • трубопроводы ливневой канализации; • трубопроводы ИТП; • кабели силовые и слаботочные. Перечень установленного инженерного оборудования: • Котел электрический с встроенным насосом • Водораспределительное устройство, эл. счетчик(ОДПУ), распределительный щит	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется

	Коллекторный узел и счетчик (ОДПУ)	
Фундамент	Вид фундамента - ж/б монолитный ленточный. Количество продухов - 0 шт.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Наружные и внутренние капитальные стены	Материал – мелкие бетонные блоки, металлопрофиль, металлосайдинг. Площадь - 772тыс. кв. м. Длина межпанельных швов - 0 м	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Стены и перегородки внутри подъездов и помещений общего пользования	Количество подъездов – 1 шт. Площадь стен в подъездах <u>445,39 кв. м.</u> Материал отделки стен - <u>декор.штукатурка, окраска</u> Площадь потолков - <u>142,7 кв. м.</u> Материал отделки потолков - <u>штукатурка, окраска</u>	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Перекрытия	Материал – <u>железобетон, монолит</u> Площадь – <u>1654,16 кв.м</u>	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Кровля	Вид кровли - <u>скатная.</u> Материал кровли – <u>сталь профилированная</u> Площадь кровли – <u>757,442 кв. м</u>	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, - <u>3 шт.</u> (вход в подъезд -8,10 кв.м, вход в электрощитовую -2,10 кв.м., вход в водомерный узел -2,10 кв.м). Материал –<u>металлопластик с остеклением, доводчик.</u>	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Окна-Витражи	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - <u>3шт.</u> Площадь <u>19,44 кв.м.</u>	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Водосточные желоба (водосточные трубы)	1. Количество желобов - <u>32 шт.</u> 2. Количество водосточных труб - <u>27 шт.</u> (L=2,5п.м.) протяженностью <u>85,5п. м</u>	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Светильники в местах общего пользования	Количество – 16 шт. с датчиками движения:	Состояние удовлетворительное,

	- 12 шт.- (подъезд, лестничные клетки, коридоры) - 2шт. -(электрощитовая, водомерный узел) - 2шт. – (фасад дома)	дефектов нет, ремонт не требуется
Обогревающие элементы (радиаторы)	Количество - 7 шт. (радиаторы секционные)	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Трубопроводы	Диаметр, материал и протяженность. Трубы холодной воды – (полипропилен): 20 мм - 28 п.м. 25 мм – 34 п.м. 25 мм – 24 п.м. 32 мм - 46 п.м. 40 мм - 37 п.м. 50 мм - 20 п.м. 63 мм – 8.0 п.м. Трубы системы отопления (полипропилен): 20 мм. – 80п.м.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: кран шаровый 15 мм - 17 шт. 20 мм – 29 шт. 25 мм - 1шт. 32 мм – 8 шт.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Трубопроводы канализации	Диаметр и протяженность: 100 мм – 190 м; 50 мм – 1,5 м;	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Внутридомовые электрические сети	Сети электроснабжения внутри жилого дома, проходящие от ВРУ до вводного автомата квартиры, при его отсутствии - индивидуального прибора учета	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Иное оборудование	Сигнализация: пожарная, диспетчерская, оповещения при ЧС. Вентиляционные шахты – 8 шт.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества Многоквартирного дома		

Общая площадь	Земельный участок -4391,82 кв.м , в том числе: • застройка – 464,93 кв.м ,; • проч.сооруж.- 25 кв.м ,; • тротуарная пл.–1862,11 кв.м • газон – 1815,38 кв.м , • дет. площадка – 224,4 кв.м.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Элементы благоустройства	Ограждения - ____ м. Скамейки - ____ шт. Столы - ____.	Не имеется
Ливневая сеть	Приемные колодцы - 1 шт. Ливневая канализация: – 9 шт. водосточных труб 80 м.п (по фасаду) 5 м.п. – (вдоль окон-ветражей) 32 п.м.- (по тыл.стороне дома) Приемные решетки – 8шт.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется

Застройщик:
ООО «ИДК»Ладога»

Управляющая организация:
ООО УК «Эталон»

Генеральный директор

М.П. / Лунцевич В.В/



Директор

М.П. / Э.В.Цыганова/



Приложение N 3
к Договору управления многоквартирным домом
от «10» декабря 2023г

**Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом,
а также по содержанию и ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме**

N	Наименование	Периодичность
Услуги по управлению домом		
1	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе в Многоквартирном доме	В течение срока действия Договора с последующей передачей информации
2	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах помещений и общего имущества в Многоквартирном доме в электронном виде и (или) на бумажных носителях	В течение срока действия Договора с последующей передачей информации
3	Организация выполнения утвержденного ниже перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в Многоквартирном доме, в том числе: • определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; • заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; • взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом	В течение срока действия Договора с последующей передачей информации
4	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, электроснабжение	Обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее семи дней со дня вступления в силу Договора
5	Заключение договора на вывоз твердых коммунальных отходов, в т.ч. крупногабаритных отходов, с региональным оператором ТКО	Обращение к региональному оператору по обращению с ТКО в

		срок не позднее семи дней со дня вступления в силу Договора
6	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами	В порядке, определяемом Управляющей организацией
7	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета	С 17 по 25 число текущего месяца за текущий месяц
8	Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета	В течение пяти рабочих дней с момента обращения потребителя
9	Ввод приборов учета в эксплуатацию	До 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учета
10	Ведение учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в том числе их параметров	Ежемесячно и на день прекращения Договора
11	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	Ежемесячно
12	Оформление платежных документов и направление их собственникам помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	Ежемесячно - до 1 числа месяца, следующего за месяцем, за который начислена плата
13	Прием граждан (собственников помещений в Многоквартирном доме и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом Многоквартирного дома, по иным вопросам	По графику: пн – чт с 08:30 до 13:00, 14.00-17.00 Пятница – неприемный день
14	Выдача справок обратившимся гражданам о стоимости услуг, выписок из финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	В день обращения по графику приема граждан
15	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в том числе по телефону) о результатах их рассмотрения	Принятие - в момент обращения, остальное - в течение двух рабочих дней с даты получения
16	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления	Регистрация - в момент обращения, проверка по обращению - в течение

	коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества Многоквартирного дома, др.	двух часов или во время, согласованное с потребителем
17	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества	В течение двух часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу
Услуги по содержанию Многоквартирного дома		
18	<i>Санитарное содержание общего имущества Многоквартирного дома</i>	
18.1	Санитарное содержание мест общего пользования Многоквартирного дома:	
18.1.1	Подметание лестниц	Два раза в неделю
18.1.2	Мытье лестниц	Один раз в неделю
18.1.3	Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, труб и дверей мусорных камер, стен кабин лифта	Один раз в неделю
18.1.4	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов первого этажа	Три раза в неделю
18.1.5	Влажная протирка плафонов светильников (кроме установленных на лестничных клетках запасного выхода), перил лестниц запасного выхода и лоджий, стен (кроме стен лестничных клеток запасного выхода), входных и межэтажных дверей (кроме межэтажных дверей запасного выхода)	Один раз в месяц
18.1.6	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода	Один раз в месяц
18.1.7	Мытье входных дверей, межэтажных окон-витражей, стен	Два раза в год
18.2	<i>Санитарное содержание придомовой территории в зимний период:</i>	
18.2.1	Подметание свежеснеженного снега	Один раз в день
18.2.2	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	Начало работ не позднее двух часов после начала снегопада
18.2.3	Удаление наледи	При образовании
18.2.4	Посыпка территории противогололедными материалами	По мере необходимости
18.2.5	Очистка урн от мусора	Один раз в два дня
18.2.7	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек	При образовании
18.3	<i>Санитарное содержание придомовой территории в летний период:</i>	
18.3.1	Подметание территории	Один раз в два дня
18.3.2	Очистка урн от мусора	Ежедневно
18.3.7	Стрижка газонов	Три раза за сезон
19	Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов Многоквартирного дома	

19.1	Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей	При необходимости
19.2	Проведение технических осмотров мест общего пользования, в т.ч.:	
19.2.1	Устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в том числе оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома; регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, смена перегоревших электролампочек, протирка электролампочек, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования	В течение 1 рабочего дня с момента обнаружения
19.2.2	Прочистка канализационного лежака, проверка исправности канализационных вытяжек	При необходимости
19.2.3	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	Один раз в неделю
19.2.4	Частичный ремонт кровли	При необходимости
19.2.5	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	Один раз в месяц
19.3	Подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний период, в т.ч.:	
19.3.1	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях	При обнаружении
19.3.2	Замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях	При обнаружении
19.3.3	Установка пружин или доводчиков на входных дверях в местах общего пользования	В течение месяца с момента заключения Договора
19.3.4	Ремонт и прочистка вентиляционных каналов	При необходимости
19.3.5	Ремонт труб наружного водостока	При необходимости
19.3.6	Устранение причин подтапливания мест общего пользования	Незамедлительно после обнаружения
19.3	Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, канализации, энергоснабжения	В течение часа после получения заявки диспетчером

19.4	Технические осмотры и техническое обслуживание помещений собственника помещений в Многоквартирном доме и с выполнением следующих видов работ, в т.ч.:	
19.4.1	Устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине собственника помещений в Многоквартирном доме	В течение 1 рабочего дня с момента поступления заявки от собственника помещений в Многоквартирном доме
19.4.2	Аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии	Незамедлительно после момента обнаружения
19.5	Прочие работы по техобслуживанию Многоквартирного дома	
19.5.1	Содержание объектов благоустройства (очистка, мелкий ремонт, покраска ограждений, скамеек, детской площадки, номерных знаков, прочих элементов благоустройства)	При необходимости
Работы по текущему ремонту Многоквартирного дома		
20.1	Обустройство контейнерной площадки	При необходимости
20.2	Замена канализационного выпуска	При необходимости
20.3	Ремонт насоса	При необходимости
20.4	Ремонт фундамента	При необходимости
20.5	Ремонт гидроизоляции подвалов	При необходимости
20.6	Ремонт козырька над входом в подъезд	При необходимости
20.7	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	При необходимости

Застройщик:
ООО «ИДК»Ладога»

Управляющая организация:
ООО УК «Эталон»

Генеральный директор

/ Лунцевич В.В./

М.П.

Директор

/ В.В.Цыганова/

М.П.



Приложение N 4
к Договору управления многоквартирным домом
от «10» декабря 2023г

**Тарифы за управление, содержание и текущий ремонт
общего имущества в Многоквартирном доме**

N	Наименование услуг	Тариф, руб/кв. м в месяц, (НДС не облагается)
1	Услуги по управлению Многоквартирным домом	6,00
2	Санитарное содержание мест общего пользования дома	9,94
3	Санитарное содержание придомовой территории в зимний период	3,50
4	Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов Многоквартирного дома	7,20
5	Работы по текущему ремонту Многоквартирного дома	3,50
	Итого:	30,14

Застройщик:
ООО «ИДК» Ладого

Генеральный директор
_____ Лунцевич В.В./
М.П.



Управляющая организация:
ООО УК «Эталон»

Директор
_____ Э.В.Цыганова/
М.П.



Приложение N 5
к Договору управления многоквартирным домом
от «10» декабря 2023г

**Перечень технической документации на Многоквартирный дом
и иных связанных с управлением
Многоквартирным домом документов**

N	Наименование документа	Количество документов	Количество экземпляров
1	Технический паспорт на Многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)	Технический паспорт - 9 л.	1 копия
2	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	Нет	
3	Выписка из ЕГРН от 19.06.2023	1	копия
4	Акт осмотра состояния общего имущества МКД № 10 по ул.Пригородная от 21.10.2023	1	2
5	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности.	отсутствует	отсутствует
6	Акт о вводе в эксплуатацию ОДПУ холодного водоснабжения (Акт к ТУ 1352 от 21.10.2021 г. ООО «Карелводоканал»)	1	копия
7	Акт о вводе в эксплуатацию ОДПУ электроснабжения (Акт 431 /Сорт о проведении инструментальной проверки технических средств измерительного комплекса электрической энергии, используемых для расчета за потребленную электроэнергию АО «ПСК» от 27.11.2023 г)	1	копия
8	Паспорт ОДПУ электроэнергии № 011321176309293	1	Копия
9	Паспорт ОДПУ водоснабжения № 49787235	1	Копия
10	Сведения об ИПУ ХВС	1	1
11	Сведения об ИПУ электроэнергии	1	1
12	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти	отсутствует	отсутствует
13	Кадастровый план (карта) земельного участка	1	копия

14	Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме	отсутствует	отсутствует
15	Проектная документация на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома	В эл.виде	1
16	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома	1	1 копия
17	Акты освидетельствования скрытых работ	отсутствует	отсутствует
18	Протокол измерения шума и вибрации	отсутствует	отсутствует
19	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	2	копии
20	Акты разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией	1	1
21	Акты разграничения границ эксплуатационной ответственности между застройщиком и ресурсоснабжающими организациями	отсутствует	отсутствует
22	Передаточный акт	1	1
23	Иные документы, связанные с управлением Многоквартирным домом: • списки собственников по состоянию на 18.12.2023 г	1	1

Застройщик:
ООО «ИДК» Ладога»

Генеральный директор
Лунцевич В.В./
М.П.



Управляющая организация:
ООО УК «Эталон»

Директор
Э.В.Цыганова/
М.П.

