

ДОГОВОР управления многоквартирными домами

с. Карпогоры

« 27 » марта 2020 г.

Администрация муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области, в лице главы муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области Чечулина Александра Сергеевича, действующего на основании Устава муниципального образования и от лица и в интересах нанимателей, а также от лица и в интересах собственников жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах на территории МО «Сийское» (далее «Собственник»), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Сийское» именуемое далее "Управляющая организация", в лице директора Земцовского Ивана Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирными домами (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании постановления администрации МО «Пинежский район» от 26 марта 2020 года № 0271-па.

1.2. Условия Договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников и владельцев помещений, проживающих в многоквартирном доме, и определены в соответствии с пунктом 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, иными положениями законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает и осуществляет функции по управлению многоквартирными домами, согласно приложению № 1 в порядке и на условиях, оговоренных настоящим Договором.

2.2. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

2.3. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

3. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

3.1. Целью Договора является обслуживание многоквартирного дома, обеспечение надлежащего содержания и ремонта его общего имущества, инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан (собственников, членов их семей, нанимателей и членов их семей, поднанимателей (далее – наниматели), арендаторов, субарендаторов (далее – арендаторы) и других лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях), а также иная направленная на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

3.3. Исполнителем коммунальных услуг в части отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения является Ресурсоснабжающая организация – ООО «Сийское».

В целях обеспечения коммунальными ресурсами помещений многоквартирного дома принадлежащего гражданину (собственнику, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям (далее – наниматели), арендаторам, субарендаторам (далее – арендаторы) и другими лицам, пользующимся этими помещениями на законных основаниях); указанные граждане, наниматели, арендаторы заключают договоры оказания коммунальных услуг (договоры отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающей организацией. Указанные договоры заключаются в порядке и в соответствии с требованиями установленными гражданским законодательством РФ и законодательством о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении.

Исполнителем коммунальных услуг в части электроснабжения в пределах МКД является Управляющая организация.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (приложение № 3)

В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

4.1.3. Принимать от собственников, нанимателей и арендаторов плату за жилое помещение и другие предусмотренные услуги согласно платежному документу. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

4.1.4. Требовать от собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты собственником оставшейся части в согласованном порядке.

4.1.5. Требовать внесения платы от собственника в случае не поступления платы от нанимателя или арендатора по настоящему Договору в установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, уведомить Собственника и владельцев о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и владельца в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.7. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение **20** минут с момента поступления заявки по телефону.

4.1.8. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, заказчика-застройщика в соответствии с Перечнем технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов (приложение № 5), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.9. Организовать и вести прием собственников, нанимателей и арендаторов по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить соответственно Собственнику, нанимателю или арендатору извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Уведомить Собственников, нанимателя или арендатора о месте и графике их приема по указанным вопросам.

4.1.10. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

4.1.11. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую собственникам (нанимателям, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

4.1.12. Предоставлять или организовать предоставление собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

4.1.13. Информировать собственников, арендаторов и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (Собственник – путем направления извещения), а в случае личного обращения – немедленно.

4.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

4.1.15. В течение действия указанных в Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 3) гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе

эксплуатации собственниками, арендаторами, нанимателями. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

4.1.16. Информировать в письменной форме собственников, арендаторов и нанимателей об изменении размера платы за помещение пропорционально их доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня опубликования новых размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов.

4.1.17. Обеспечить выдачу платежных документов не позднее 10-го (десятого) числа оплачиваемого месяца. По требованию собственника, нанимателя или арендатора выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.1.18. По требованию собственника и иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

4.1.19. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

4.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения владельца согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4.1.21. По требованию собственников, нанимателей или арендаторов производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

4.1.22. Представлять собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (квартала), следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество претензий, предложений, заявлений и жалоб и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

4.1.23. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника представлять квартальные (ежемесячные) отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

4.1.24. На основании заявки собственника, нанимателя или арендатора направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или его помещению (ям).

4.1.32. Представлять интересы собственника, нанимателя или арендатора в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.25. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их

использованием, без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определения Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением собственников.

4.1.26. Передать Управляющей организации техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора.

4.1.27. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным собственником, нанимателем или арендатором в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных собственником, нанимателем или арендатором начислений и осуществленных им оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо Собственника. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо Собственника.

4.1.28. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса РФ).

4.1.29. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

4.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4.1.31. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 9 Договора).

4.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и в порядке, определенном законодательством РФ.

4.1.33. Обеспечивать техническое обслуживание и профилактику наружных и внутридомовых сетей в границах ответственности.

4.1.34. Обеспечивать ежегодную опрессовку, подготовку к зимнему отопительному сезону соответствующих коммуникаций.

4.1.35. Обеспечивать устранение аварийных ситуаций на инженерных сетях общего пользования.

4.1.36. Обеспечивать устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.

4.1.37. Обеспечивать уборку лестничных клеток дома и придомовой территории.

4.1.38. Обеспечивать учет показаний с приборов общедомового пользования.

4.1.39. Исполнять все другие функции, необходимые для достижения целей деятельности и обеспечения его нормальной работы, за исключением функций, отнесенных к компетенции общего собрания собственников.

4.1.40. По решению общего собрания собственников Управляющая организация за отдельное вознаграждение обеспечивает оказание жильцам дома дополнительных услуг: выполнение требований и предписаний органов государственного и муниципального контроля, благоустройство придомовой территории (озеленение, ремонт асфальтобетонного покрытия, уборка прилегающей территории от снега с привлечением специализированной техники, оборудование детских площадок), установка многоканальных телевизионных антенн, установка металлических дверей технологических помещений, охрана мест общего пользования и оборудования, находящегося в доме, установка домофонов, ремонт и очистка крыш от снега, вывоз снега, и др.).

4. 2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (за исключением подпункта 4.1.39 настоящего Договора).

4.2.2. Требовать от собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

4.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.2.5. Готовить в соответствии с условиями подпунктов 7.1–7.2 Договора предложения Собственнику по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников (в соответствии со схемой разграничения ответственности Управляющей организации и собственника), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

4.2.7. 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 собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Собственник обязан:

5.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещения, находящиеся в собственности (пользовании) Собственника, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников, принятому в соответствии с законодательством.

5.1.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах

(измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

5.1.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.4. Доводить до собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации (п. 4.1.22 настоящего Договора), а также предложения по подпунктам 4.1.10 и 4.1.29 настоящего Договора, а если такое собрание в очной форме не проводится – в порядке, определенном решением общего собрания собственников (размещать на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах и т. п.).

5.1.5. Осуществлять организацию общих собраний собственников помещений по вопросам использования общего имущества (п. 4.1.25 настоящего Договора).

5.1.6. Содействовать выполнению собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых на общем собрании или заключенных с собственниками договоров.

5.1.7. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещениями.

5.1.8. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии более 24 часов.

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

5.1.10. Обеспечивать законное устройство и установку в местах общего пользования дополнительных дверей и помещений, согласно пункту 12 части 2 статьи 145 и части 4 статьи 146 Жилищного кодекса РФ, в силу относимости к исключительной компетенции общего собрания.

5.1.11. Обеспечение сохранности приборов учета ГВС, ХВС, отопления и электроэнергии и целостности пломб этих приборов.

5.1.12. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, то есть не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными

материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

5.1.13. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т. п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф. И. О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

5.1.14. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а сотрудников аварийных служб – в любое время.

5.2. Собственник имеет право:

5.2.1. Представлять интересы и выступать от имени собственников в отношениях с Управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

5.2.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему Договору. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Требовать перерасчета

размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг или невыполнения части работ.

5.2.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.

5.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

5.2.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

6. ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

6.1. Управляющая организация осуществляет права и исполняет обязанности по текущему управлению через директора Управляющей организации или иное надлежащим образом уполномоченное лицо.

7. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

7.1. Размер платы для собственника (нанимателя, арендатора) устанавливается администрацией муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области.

7.2. Ежемесячная плата собственника (нанимателя, арендатора) за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

7.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

7.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 7.3 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

7.5. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности собственника по оплате жилых помещений за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений, дата создания платежного документа.

7.6. Сумма начисленных в соответствии с условиями настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается дополнительно.

7.7. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет Управляющей организацией в безналичном порядке или наличными денежными средствами в кассу Управляющей организацией.

7.8. Неиспользование помещений собственником (нанимателем, арендатором) не является основанием невнесения платы по настоящему договору.

7.9. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение шести месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту

общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 (дву) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

7.10. Собственник не вправе требовать изменения 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.

7.11. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

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

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Сторонами подписывается схема разграничения ответственности Управляющей организации и собственника.

8.2. 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, Управляющая организация обязана уплатить собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный собственником, или по желанию собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

8.3. Расчет пени при неоплате или просрочки оплаты потребителем платежей производится на основании ч. 14 ст. 155 ЖК РФ и в соответствии Федеральным законом от 3 ноября 2015 года № 307 – ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов».

8.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника реального ущерба.

8.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

9. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

9.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями 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 оказания услуг и выполнения работ (в т. ч. путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями подпунктов 8.2–8.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения собственников (нанимателей, арендаторов) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и др.), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

9.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 8 настоящего Договора.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

9.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации 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.

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

9.5. Акт составляется в присутствии собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии собственника (нанимателя, арендатора) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых

лиц (например, соседей), о чем в акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах, один из которых под роспись вручается собственнику (нанимателю, арендатору), второй, третий – Управляющей организации.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

10.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия собственниками решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору (более трех случаев, в отношении которых составлен акт в соответствии с п. 8.2 Договора).

10.1.2. По соглашению Сторон.

10.1.3. В судебном порядке.

10.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

10.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

10.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением собственников (нанимателей, арендаторов) должна уведомить органы исполнительной власти.

10.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, собственниками.

10.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

10.5. В случае переплаты собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

10.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

11. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА

11.1. Управляющая организация, 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.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия,

террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, 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.

11.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

11.4. 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.

11.5. 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.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует по 31 мая 2020 года.

12.2. При отсутствии решения собственников, либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

12.3. Срок действия Договора может быть продлен, если вновь избранная организация для управления многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников и, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

12.4. Договор считается продленным на следующий год, если за один месяц до окончания срока не последует письменное заявление одной из Сторон об отказе от Договора либо о пересмотре его условий.

12.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания обеими Сторонами.

13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

13.1. 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 по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

14.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

14.2. После заключения настоящего Договора предыдущий договор, а равно переговоры и документация Сторон по нему утрачивают силу.

14.3. Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих Сторон.

14.4. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, если это оговорено в указанных документах.

14.5. Обо всех изменениях своего местонахождения или банковских реквизитов, а равно других обстоятельств, имеющих значение для надлежащего исполнения настоящего Договора, Стороны обязаны извещать друг друга в семидневный срок с даты такого изменения.

Приложения:

1. Акт приема-передачи имущества.
2. Акт технического состояния многоквартирного дома.
3. Перечень обязательных услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме .
4. Состав общего имущества в многоквартирном доме.
5. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

15. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон

Собственник:

Администрация муниципального образования «Пинежский муниципальный район»
Архангельской области
Адрес: 164600, Архангельская область, Пинежский район, с. Карпогоры, ул. Федора Абрамова, д. 43а
ИНН/КПП 2919000459/291901001
ОГРН 1022901443091

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Сийское»
Адрес: 164646, п. Сия д. 12, Пинежский район, Архангельская область
ОГРН 1072903000136
ИНН 2919006299
КПП 291901001
Р/сч № 40702810604000104114
Отделение № 8637 Сбербанка России г. Архангельск
К./ счет № 30101810100000000601
БИК 041117601

Глава МО «Пинежский район»

Директор ООО «Сийское»


А.С.Чечулин


И.П.Земцовский

2020 г.

2020 г.



Акт приема-передачи имущества

Настоящий акт составлен на основании договора управления многоквартирными домами от «27» марта 2020 г, заключенного между администрацией муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области, в лице главы муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области Чечулина Александра Сергеевича, действующего на основании Устава муниципального образования и от лица и в интересах нанимателей, а также от лица и в интересах собственников жилых помещений, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Сийское», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Земцовского Ивана Петровича, действующей на основании Устава, с другой стороны:

В соответствии с договором произведен прием - передача имущества, расположенного на территории МО «Сийское». «Собственник» передал, а «Управляющая компания» приняла следующее имущество:

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Год		Материал стен	Количество этажей	Количество квартир	Количество проживающих, чел.	Общая площадь многоквартирного дома, всего, кв. м	Площадь помещений многоквартирного дома	
		ввода в эксплуатацию	% износа						всего, кв. м	в том числе жилых помещений, находящихся в собственности граждан, кв. м
1	2	3	5	7	8	10	11	12	13	14
	п. Сия, д.2	1980	25	кирпич	5	70	164	3542,7	3315,7	2679,9
	п. Сия, д.3	1981	31	кирпич	5	66	162	3349,1	3121,9	2120,5
	п. Сия, д.5	1978	27	кирпич	4	54	149	2581,7	2400	1650,4
	п. Сия, д.6	1983	33	кирпич	5	110	281	6880,65	6319,7	4333,8
	п. Сия, д.7	1987	26	кирпич	5	75	197	4412,1	4071,4	3179,4
	п. Сия, д.8	1978	30	кирпич	5	70	141	3702,1	3365	2389,3
	п. Сия, д.9	1982	29	кирпич	5	78	173	4296,1	3955	2660,1
	п. Сия, д.10	1983	29	кирпич	5	78	104	4296,1	3955	2952,7
	Итого:							33060,55	30503,7	21966,1

Администрация муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области

Общество с ограниченной ответственностью «Сийское»

Глава МО «Пинежский район»

Директор ООО «Сийское»

А.С.Чечулин

И.П.Земцовский



А к т
технического состояния многоквартирного дома, являющегося объектом Договора

Комиссия в составе:

- 1) представител _____;
_____;
2) _____

составила настоящий акт первичного осмотра технического состояния общего имущества многоквартирного дома № __ по п. _____.

1. Общая характеристика многоквартирного дома:

- 1.1. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): _____.
1.2. Серия, тип постройки: _____.
1.3. Год постройки: _____.
1.4. Степень износа по данным государственного технического учета: _____.
1.5. Степень фактического износа: _____.
1.6. Количество этажей: _____.
1.7. Наличие подвала: _____.
1.8. Наличие цокольного этажа: _____.
1.9. Наличие мансарды: _____.
1.10. Наличие мезонина: _____.
1.11. Количество квартир: _____.
1.12. Строительный объем: _____ куб. м.
1.13. Площадь:

- а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: _____ кв. м;
б) жилых помещений (общая площадь квартир): _____ кв. м;
в) нежилых помещений (общая площадь помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____ кв. м;
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____ кв. м.

2. В ходе осмотра общего имущества многоквартирного дома установлено следующее:

Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние элементов общего имущества МКД
1. Фундамент	
2. Наружные и внутренние капитальные стены	
3. Перегородки	
4. Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные (другое)	
5. Крыша	
6. Полы	
7. Проемы: окна двери (другое)	
8. Отделка внутренняя наружная	

(другое)	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в т. ч.: мусоропровод лифт вентиляция	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных)	
11. Крыльца	

Выводы и рекомендации комиссии: _____

Подписи членов комиссии и присутствующих лиц:

_____	_____	_____
подпись		Ф.И.О.
_____	_____	_____
подпись		Ф.И.О.
_____	_____	_____
подпись		Ф.И.О.
_____	_____	_____
должность	подпись	Ф.И.О.

«__» _____ 20__ г.

М.П.

Администрация муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области

Общество с ограниченной ответственностью «Сийское»

Глава МО «Пинежский район»

Директор ООО «Сийское»



А.С.Чечулин

2020 г.



И.П.Земцовский

2020 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ
ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. ПЕРЕЧЕНЬ

**работ, проводимых по содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного дома**

№ п/п	Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества	Периодичность выполнения работ	Единица измерения	Рубли
1.1.	Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества: - в домах с полным уровнем благоустройства	по заявкам	с кв.м.	26,28
1.1.1	Фундаменты Усиление фундаментов, восстановление отмостков	По мере износа по решению общего собрания собственников помещений МКД		
1.1.2	Перекрытия Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин, увеличение толщины утепляющей засыпки чердачного перекрытия, обработка антисептирующими составами несущих конструкций.	По мере необходимости		
1.1.3	Крыши Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель не более(10%).	По решению общего собрания собственников помещений МКД		
1.1.4	Оконные и дверные заполнения (в местах общего пользования) Смена и восстановление отдельных элементов и заполнений.	По мере необходимости		
1.1.5	Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.	По мере необходимости		
1.1.6	Полы (в помещениях относящихся к общему имуществу) Замена, восстановление отдельных участков.	По мере износа		
1.1.7	Внутренняя отделка Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.	По мере необходимости		
1.1.8	Электроснабжение и электротехнические	По мере		

	устройства Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.	необходимости		
1.1.9	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД (в соответствии с пост. Правительства РФ от 03.04.2013 №290)	По мере необходимости		
1.1.10	Внешнее благоустройство Ремонт и восстановление разрушенных /участков тротуаров, площадок для контейнеро-мусоросборников.	По мере необходимости		
1.1.11	Прочие работы	По решению общего собрания собственников помещений МКД		

2.ПЕРЕЧЕНЬ
услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Перечень услуг (работ)	Периодичность выполнения	Единица измерения	Рубли
2.1	<p>Организация эксплуатации многоквартирного дома.</p> <p>Заключение договоров на выполнение работ по текущему содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля над качеством выполненных работ.</p> <p>Заключение договоров на электроснабжение, газоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов (ТБО).</p> <p>Начисление и сбор платы за коммунальные услуги и платы за текущее содержание и текущий и капитальный ремонты многоквартирного дома.</p> <p>Осуществление контроля за объемом и качеством коммунальных услуг.</p> <p>Консультации собственников по юридическим и экономическим вопросам в сфере жилищного законодательства.</p> <p>Информирование собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.</p> <p>Подготовка предложений о проведении капитального ремонта.</p> <p>Организация проведения технической инвентаризации инженерных коммуникаций и строительных конструкций многоквартирного дома.</p> <p>Организация мероприятий по ресурсосберегающим технологиям.</p> <p>Предоставление сведений в Управление социальной защиты населения по Пинежскому району, формирование базы и реестров.</p> <p>Претензионная исковая деятельность, направленная на</p>	постоянно		

взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги. Размещение информации по управлению МКД в соответствии с законодательством РФ			
--	--	--	--

Администрация муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области

Общество с ограниченной ответственностью «Сийское»

Глава МО «Пинежский район»
А.С.Чечулин

Директор ООО «Сийское»
И.П.Земцовский

«27» сентября 2020 г.
М.П.



В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирных домах оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
 - б) крыши;
 - в) ограждающие несущие конструкции многоквартирных домов (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
 - г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирных домов, обслуживаемые более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
 - д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирных домах за пределами или внутри помещений и обслуживаемое более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
 - е) земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома и границы которых определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 - ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных домов, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирных домов, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома.
1. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.
 2. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
 3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
 4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
 5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего

противопожарного водопровода, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

6. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурс снабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Администрация муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области

Общество с ограниченной ответственностью «Сийское»

Глава МО «Пинежский район»
_____ А.С.Чечулин

Директор ООО «Сийское»
_____ И.П.Земцовский

«27» _____ 2020 г.
М.П.



**Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных
с управлением многоквартирным домом документов**

1. Технический паспорт (инв. № 12030720) домовладение п. Сия д. № 2;
2. Технический паспорт (инв. № 12030874) жилой дом п. Сия д. № 3;
3. Технический паспорт (инв. № 603) домовладение п. Сия д. № 5;
4. Технический паспорт (инв. № 831) домовладение п. Сия д. № 6;
5. Технический паспорт (инв. № 282) домовладение п. Сия д. № 7;
6. Технический паспорт (инв. № 12030756) домовладение п. Сия д. № 8;
7. Технический паспорт (инв. № 12030283) домовладение п. Сия д. № 9;
8. Технический паспорт (инв. № 12030284) домовладение п. Сия д. № 10.

Администрация муниципального
образования «Пинежский муниципальный
район» Архангельской области

Общество с ограниченной
ответственностью «Сийское»

Глава МО «Пинежский район»

Директор ООО «Сийское»

А.С.Чечулин

И.П.Земцовский



2020 г.



2020 г.