

# ДОГОВОР управления многоквартирными домами

с. Карпогоры

«01» июня 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 27 мая 2020 года № 0411-па.

1.2. Условия Договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников, нанимателей помещений и иных лиц пользующимися помещениями в многоквартирном доме, проживающих в жилых помещениях многоквартирного дома.

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.

Исполнителем коммунальной услуги по обращению с ТКО является региональный оператор ООО «ЭкоИнтегратор».

#### 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 3.1 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. Производить начисление платежей и организовать работу по сбору платы по настоящему Договору 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 сроки.

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. Условия данного пункта не применяются на актуализацию данных технических паспортов

многоквартирных домов, которую выполняют организации технической инвентаризации по ее итогам.

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.

Информировать Собственника, нанимателя о месте и графике их приема по указанным вопросам, путем размещения информации на информационном стенде, расположенном в подъезде многоквартирного дома.

4.1.10. При формировании средств на капитальный ремонт на спецсчете многоквартирного дома, 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 (ознакомление) собственника или уполномоченного им лица по запросу с имеющейся документацией, информацией и сведениями, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

4.1.13. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры по устранению указанных в них недостатков, в пределах принятых на себя обязательств и в установленные сроки с отметкой об устранении недостатков. На основании письменной заявки Собственника, иных собственников и пользователей помещений многоквартирного дома направлять своего представителя для проведения обследования помещения по заявленному факту ненадлежащего качества услуг и работ, с составлением соответствующего акта.

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 в течение гарантийного срока.

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. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения отчета в системе ГИС ЖКХ и на сайте администрации МО «Пинежский муниципальный район». 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. 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.

4.1.24. 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. 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.

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

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

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

4.1.30. 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; самостоятельно распределять денежные средства на финансирование работ и услуг, полученные от Собственника и пользователей помещений по настоящему договору. Поручать выполнение комплекса или отдельных видов работ и услуг по настоящему Договору иным организациям.

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.

4.2.8. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома и выдаче предписаний надзорным органом по их устранению, при недостаточности средств, полученных в качестве платы по настоящему договору, используя

собственные средства выполнить необходимые аварийно-восстановительные ремонтные работы и предъявить к возмещению собственникам стоимость выполненных работ.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

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

5.1.5. 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.

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

5.1.7. 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.

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

5.1.9. 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.

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

5.1.11. Соблюдать предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- 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 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 допускать остановку/стоянку личного автотранспорта в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории, на расстоянии меньшем чем 5 метров от стены дома;

- за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
- 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 складировать в подъезде дома и иных общих помещениях ТКО или крупногабаритный мусор;
- 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 согласованных работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

5.1.12. 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).

5.1.13. 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.

5.1.14. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения организовать сбор, вывоз и передачу на утилизацию произведенных в связи с этим отходов своими силами и за свой счет.

5.1.15. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных аварийно-восстановительных ремонтных работ пропорционально своей доле в случае, если при недостаточности средств, полученных в качестве платы за содержание жилого/нежилого помещения, Управляющая организация, используя собственные средства, выполнит необходимые аварийно-восстановительные ремонтные работы по ликвидации аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома по исполнению предписаний надзорного органа.

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, включенных в тариф за содержание.

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.

6.2. Все уведомления Собственнику (-ам) (потребителям) в соответствии с настоящим Договором могут быть совершены Управляющей организацией на выбор двумя нижеуказанными способами:

- путем направления Собственнику (-ам) (потребителям) помещений в многоквартирном доме заказного письма с уведомлением по адресу нахождения его помещений;

- путем направления Собственнику (-ам) помещений сообщения в системе ГИС ЖКХ;

- путем вручения уведомления под роспись;

- путем размещения сообщения (уведомления) на информационных досках в подъездах многоквартирного дома. Факт такого размещения подтверждается актом, подписанным представителем Управляющей организации и не менее двумя собственниками помещений в данном многоквартирном доме.

Дата, с которой Собственник(-и) Потребитель(-и) считаются надлежащим образом уведомленными, исчисляется со дня следующего за днем отправки (размещения) соответствующего уведомления.

## 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 жилого/нежилого помещения на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц. Расчетный период равен календарному месяцу.

7.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения вносится в полном размере 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. Управляющая организация обеспечивает готовность платежного документа до 5 числа месяца, следующего за расчетным.

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 отдельной строкой.

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 (двух) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении требования 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.

7.13. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий расчетный месяц произвел оплату в меньшем объеме, нежели установлено платежным документом, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а собственник считается нарушившим условия оплаты.

7.14. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные (оплаченные в неполном размере) периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (в кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

## 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. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействий) в порядке установленном законодательством и Договором.

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 в установленном порядке выполнить доначисление платы.

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

8.6. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

8.6.1. Все последствия возникших по вине Собственника потребителя аварийных и иных ситуаций в помещении многоквартирного дома, а также общих местах многоквартирного дома.

8.6.2. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, размещение мусора в неположенном месте, повреждение газонов, ограждений, порчу деревьев, клумб иных элементов благоустройства.

8.6.3. Производство самовольных несанкционированных перепланировок (переустройств) помещений и мест общего пользования, самовольную установку оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения или мест общего пользования в прежнее состояние.

8.6.4. Действия третьих лиц, выполняющие ремонтные работы в помещениях собственников многоквартирного дома.

8.6.5. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение прочих работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по настоящему договору собственниками/нанимателями/потребителями.

#### 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 20 (двадцати) 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;
- 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 имуществу собственника (нанимателя, арендатора), 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.

Акт составляется с участием не менее чем трех человек, включая представителей Управляющей организации, собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда 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 участников.

Акт составляется в присутствии собственника помещения (нанимателя, арендатора). При отсутствии собственника (нанимателя, арендатора) акт проверки составляется 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, не оказания 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. 9.2 Договора).

10.1.2. По соглашению Сторон.

10.1.3. В судебном порядке.

10.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора, путем уведомления 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, а также в связи с окончанием срока действия Договора, Управляющая организация одновременно с

уведомлением Собственников должна уведомить Государственную жилищную инспекцию Архангельской области.

10.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирными домами с даты расторжения/прекращения настоящего договора.

10.4. Договор прекращает свое действие в случае ликвидации Управляющей организации, аннулировании лицензии Управляющей организации, исключения многоквартирного дома из реестра лицензий.

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 независимые 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 августа 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 (три календарных месяца) и на тех же условиях.

12.3. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания и внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом.

12.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента их 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



Директор ООО «Сийское»

И.П.Земцовский  
М.П.  
« » 2020 г.



### Акт приема-передачи имущества

Настоящий акт составлен на основании договора управления многоквартирными домами от 01 июня 2020 года, 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 ввода в эксплуатацию	% износа	Материал стен	Количество этажей	Количество квартир	Количество проживающих, чел.	Общая площадь многоквартирного дома, всего, кв. м	Площадь помещений многоквартирного дома	
									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	3363,8	3319	2120,5
	п. Сия, д.5	1978	27	кирпич	4	54	149	2642,5	2481,1	1650,4
	п. Сия, д.6	1983	33	кирпич	5	110	281	7181,5	6314,8	4333,8
	п. Сия, д.7	1987	26	кирпич	5	75	197	4592,1	4071,4	3179,4
	п. Сия, д.8	1978	30	кирпич	5	70	141	3653,1	3320,7	2389,3
	п. Сия, д.9	1982	29	кирпич	5	78	173	4442,9	3819	2660,1
	п. Сия, д.10	1983	29	кирпич	5	78	104	4445,4	3823,2	2952,7
	Итого:					601		33864	30464,9	21966,1

Администрация муниципального образования  
«Пинежский муниципальный район»  
Архангельской области

Общество с ограниченной ответственностью  
«Сийское»



Глава МО «Пинежский район»  
А.С.Чечулин

2020 г.

М.П.

Директор ООО «Сийское»  
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 нежилых 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 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

И.Ц. Земцовский



2020 г.

М.П.



«\_\_»

2020 г.

М.П.

**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.	<b>Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества:</b> - в домах с полным уровнем благоустройства	по заявкам	с кв.м.	26,28
1.1.1	<b>Фундаменты</b>	По мере износа по решению общего собрания собственников помещений МКД		
	Усиление фундаментов, восстановление отмостков			
1.1.2	<b>Перекрытия</b>	По мере необходимости		
	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин, увеличение толщины утепляющей засыпки чердачного перекрытия, обработка антисептирующими составами несущих конструкций.			
1.1.3	<b>Крыши</b>	По решению общего собрания собственников помещений МКД		
	Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель не более(10%).			
1.1.4	<b>Оконные и дверные заполнения (в местах общего пользования)</b>	По мере необходимости		
	Смена и восстановление отдельных элементов и заполнений.			
1.1.5	<b>Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы.</b>	По мере необходимости		
	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.			
1.1.6	<b>Полы (в помещениях относящихся к общему имуществу)</b>	По мере износа		
	Замена, восстановление отдельных участков.			
1.1.7	<b>Внутренняя отделка</b>	По мере необходимости		
	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.			
1.1.8	<b>Электроснабжение и электротехнические устройства</b>	По мере необходимости		
	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и			

	приборов, кроме электроплит.			
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	<b>Внешнее благоустройство</b>	По мере необходимости		
	Ремонт и восстановление разрушенных /участков тротуаров, площадок для контейнеров-мусоросборников.			
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.</p> <p>Начисление и сбор платы за коммунальные услуги и платы за текущее содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.</p> <p>Осуществление контроля за объемом и качеством коммунальных услуг.</p> <p>Информирование собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.</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 взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги.</p> <p>Размещение информации по управлению МКД в соответствии с законодательством РФ</p>	постоянно		

Администрация муниципального образования  
«Пинежский муниципальный район»  
Архангельской области  
Глава МО «Пинежский район»



А.С.Чечулин  
2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
«Сийское»

Директор ООО «Сийское»  
И.П.Земцовский  
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 обслуживающее 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, обслуживающие 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 обслуживающее 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»

Директор ООО «Сийское»

А.С.Чечулин

И.П.Земцовский

\_\_\_\_\_ 2020 г.  
М.П.



\_\_\_\_\_ 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.И.Земцовский

«          »            2020 г.  
М.П.

«          »            2020 г.  
М.П.

