

ДОГОВОР

управления многоквартирными домами

с. Карпогоры

«31» января 2020 г.

Администрация муниципального образования «Пинежский муниципальный район», в лице главы администрации муниципального образования «Пинежский муниципальный район» 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 «Междуреченское» (далее «Собственник»), с одной стороны, и муниципальное унитарное предприятие «Строитель», именуемое далее "Управляющая организация", в лице директора Чабиева Зураба Ваховича, 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 результатов открытого конкурса по выбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, проведенного Комитетом по управлению муниципальным имуществом и ЖКХ администрации муниципального образования «Пинежский муниципальный район», отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «30» января 2020 года № б/н.

1.2. Условия Договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников, нанимателей, арендаторов в многоквартирном доме, и определены в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору.

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. Термины, используемые в Договоре

2.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для

удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- вывоз и размещение ТКО на свалке; вывоз(ЖБО) для размещения.
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

3. Предмет договора

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

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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

4. Цель договора

4.1. Целью Договора является обслуживание многоквартирного дома, обеспечение надлежащего содержания и текущего 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.

4.2. 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.

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

5. Права и обязанности управляющей организации

5.1. Управляющая организация обязана:

5.1.1. 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.

5.1.2. 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.

5.1.3. 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 текущий ремонт общего имущества принимается от нанимателя такого помещения.

5.1.4. 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.

5.1.5. 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, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение часа с момента поступления заявки по телефону.

5.1.6. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, вносить в документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

5.1.7. Организовать и вести прием собственников, нанимателей и арендаторов по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать обращения, 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. Обращение (заявление) должно быть рассмотрено в течение 30 дней с момента его предъявления; жалобы (заявления, претензии) на качество предоставления коммунальных услуг в течение 3 (трех) рабочих дней, а требующие принятия неотложных мер (аварийные ситуации) — немедленно.

5.1.8. 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.

5.1.9. 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.

5.1.10. 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.

5.1.11. 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.

5.1.12. 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.

5.1.13. 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.

5.1.14. Обеспечить выдачу платежных документов не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.1.15. 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.

5.1.16. 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.

5.1.17. 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.

5.1.18. 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).

5.1.19. В течение срока действия настоящего Договора представить отчет о выполненных работах и услугах согласно Договору.

5.1.20. 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).

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

5.1.22. 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 текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением собственников.

5.1.23. 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.

5.1.24. 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).

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

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

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

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

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

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

5.1.31. Обеспечивать устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.

5.1.32. Обеспечивать уборку лестничных клеток дома и придомовой территории.

5.1.33. Обеспечивать учет показаний с приборов общедомового пользования.

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

5.1.35. 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.). Оказание дополнительных услуг осуществляется путем подписания дополнительных договоров, в соответствии с действующим законодательством.

5. 2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. 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 6.1.34 настоящего Договора).

5.2.2. 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.

5.2.3. 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).

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

5.2.5. Готовить в соответствии с условиями подпунктов 8.1–8.2 Договора предложения Собственнику по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.2.6. 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.

5.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему 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.

6. Права и обязанности собственника, нанимателя

6.1. Собственник обязан:

6.1.1. 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.

6.1.2. 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.

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

6.1.4. Доводить до собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации, а также предложения по подпунктам 5.1.10 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.).

6.1.5. Осуществлять организацию общих собраний собственников помещений по вопросам использования общего имущества.

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

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

6.1.8. 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.

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

6.1.10. 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.

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

6.1.12. 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 мусоросборные контейнеры и контейнерные площадки для крупногабаритного мусора, не сливать в мусоросборные контейнеры жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.
 - не допускать слива воды стиральных машин, моек в выгребную яму (туалет), не допускать сброса мусора и пищевых отходов в выгребную яму (туалет).
 - не допускать сброса твердых бытовых и пищевых отходов в помойную яму.
 - не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00 в будние дни, с 22:00 до 10:00 в выходные (праздничные) дни (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 13.00 и с 15:00 до 20:00, за исключением случаев проведения аварийных, спасательных работ и других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо функционирования объектов жизнеобеспечения населения);
 - информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме;
- 6.1.13. 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 текущий 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 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).

6.1.14. 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.

6.2. Собственник имеет право:

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

6.2.2. 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 текущий ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг или невыполнения части работ.

6.2.3. 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.

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

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

6.3. Наниматель обязуется:

6.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

6.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

6.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, проводить текущий ремонт жилого помещения.

6.3.4. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение до 25-го числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем, в соответствии с условиями настоящего договора.

6.3.5. Обеспечивает сохранность установленных и введенных в эксплуатацию приборов учета ГВС, ХВС, электроэнергии и целостности пломб этих приборов.

6.3.6. Несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

6.4. Наниматель имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством.

7. Порядок управления многоквартирным домом

7.1. Управляющая организация осуществляет права и исполняет обязанности по текущему управлению через исполнительный орган Управляющей организации или иное назначенное надлежащим образом уполномоченное лицо.

8. Цена договора, размер платы за услуги, порядок её внесения

8.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для собственника, нанимателя, арендатора устанавливается администрацией муниципального образования «Пинежский муниципальный район».

8.2. Ежемесячная плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения для собственника, нанимателя, арендатора за содержание и текущий ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

8.3. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

8.4. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 8.3 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

8.5. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой,) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и текущий 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 при наличии также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений, дата создания платежного документа.

8.6. Сумма начисленных на задолженность по платежам пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается дополнительно.

8.7. 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.

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

8.9. 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.

8.10. Собственник, наниматель, арендатор вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

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

8.12. 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.

9. Ответственность сторон

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

9.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в установленном действующим законодательством размере.

9.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение, собственник (наниматель, арендатор) обязан уплатить Управляющей организации пени в установленном действующим законодательством размере.

9.4. 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.

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

10. Контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору. Порядок регистрации факта нарушений условий настоящего договора

10.1. 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;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения собственников 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 (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;

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и текущему 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).

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.

10.3. 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.

10.4. 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).

10.5. 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.

11. Порядок изменения или расторжения договора

11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

11.1.1. По соглашению Сторон.

11.1.2. В судебном порядке.

11.1.3. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

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

11.3. 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.

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

12. Непреодолимая сила

12.1. 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.

12.2. 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.

12.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и текущему 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 текущий ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

12.4. 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.

12.5. 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.

13. Срок действия договора

13.1. Договор вступает в силу с **01 февраля 2020 года** и действует 3 года.

13.2. 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.

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

14. Разрешение споров

14.1. 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.

15. Заключительные положения

15.1. 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.

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

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

15.4. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

15.5. 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.

15.6. Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 - Акт приема-передачи имущества.

Приложение № 2 - Акт технического состояния многоквартирного дома, являющегося объектом Договора.

Приложение № 3 - Перечень обязательных услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 4 - Состав общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 5 - Перечень мест(площадок) накопления твёрдых коммунальных отходов.

Приложение № 6 - Перечень технической документации.

16. Реквизиты сторон

Собственник:

Администрация муниципального образования «Пинежский муниципальный район»

Адрес: 164600, Архангельская область, Пинежский район, с. Карпогоры, ул. Федора Абрамова, д. 43а
ИНН/КПП 2919000459/291901001
ОГРН 1022901443091

Глава администрации МО «Пинежский район»

А.С.Чечулин

М.П.

«31» января 2020 г.

Управляющая организация:

Муниципальное унитарное предприятие «Строитель»

Адрес: 164650, Архангельская область, Пинежский район, п.Междуреченский, ул.Строителей, д.14.

ОГРН 1132903000955

ИНН 2919007479/КПП 291901001

Р/сч № 40702810104000008118 Отделение №8637 ПАО «Сбербанк России» г.Архангельск
К./ счет 30101810100000000601

БИК 041117601

Директор

З.В.Чабиев

М.П.

«31» января 2020 г.



Акт приёма-передачи имущества

Настоящий акт составлен на основании договора управления многоквартирными домами от 31 января 2020 г., заключенного между администрацией муниципального образования «Пинежский муниципальный район», в лице 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 «Междуреченское» (далее «Собственник»), с одной стороны, и Муниципальное унитарное предприятие «Строитель», в лице Чабиева Зураба Ваховича, действующего на основании Устава, с другой стороны:

В соответствии с договором произведен прием - передача имущества, расположенного на территории МО «Междуреченское».

«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	в том числе жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, кв. м
<p>Деревянные рубленые, брусчатые, сборно-щитовые, каркасные, одно- и двух-этажные, дома с видами благоустройства (централизованное теплоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение), с местами общего пользования</p>											
п.Междуреченский											
1	Дзержинского 1 а	198 6	34	брус ч	2	12	22	794,6	723,0	121,3	601 ,7
								794,6	723,0	121,3	601 ,7
<p>Деревянные рубленые, брусчатые, сборно-щитовые, каркасные одно- и двух-этажные дома, с видами благоустройства (централизованное теплоснабжение, централизованное холодное водоснабжение), без мест общего пользования</p>											
1	Дзержинского 2	198 4	30	брус ч	1	2	5	130,6	130,6	126,4	4,2
2	Дзержинского 4	198 4	29	брус ч	1	2	5	123,1	117,3	55,7	61, 6
3	Дзержинского 7	198 7	47	брус ч	1	2	6	132,3	121,1	63,7	57, 4
4	Дзержинского 8	198 4	36	брус ч	1	2	4	126,8	120,7	120,7	0,0
5	Дзержинского 9	198 6	33	брус ч	1	2	4	130,6	122,4	61	61, 4
6	Дзержинского 10	198 4	28	брус ч	1	2	6	137,9	130,2		130 ,2
7	Дзержинского 11	198 7	38	брус ч	1	2	6	130,2	125,4		125 ,4
8	Дзержинского 13	198 4	31	брус ч	1	2	6	138,5	123,5	66,5	57, 0
9	Дзержинского 16	198 7	39	брус ч	1	2	6	134,6	127,3	127,3	0,0
10	Дзержинского 17	198 7	35	брус ч	1	2	9	129,4	127,3	66	61, 3
11	Дзержинского 19	198 7	34	брус ч	1	2	2	152,8	116,2	57,9	58, 3
12	Дзержинского 20	198	42	брус	1	2	2	154,6	140,6		140

13	Дзержинского 21	198 5	27	брус ч	1	2	4	132,0	130,0	65,1	64, 9
14	Дзержинского 22	198 5	42	брус ч	1	2	4	148,4	134,1		134 ,1
15	Дзержинского 23	199 0	40	брус ч	1	2	4	132,0	124,1		124 ,1
16	Дзержинского 26	198 5	38	брус ч	1	2	5	159,8	142,0	58,4	83, 6
17	Космонавтов 3	199 3	24	брус ч	1	2	4	135,5	132,3	57,5	74, 8
18	Строителей 2	198 6	24	брус ч	1	2	10	147,0	123,8	62,3	61, 5
19	Строителей 4	198 6	36	брус ч	1	2	6	148,7	148,7	74,8	73, 9
20	Строителей 6	198 6	23	брус ч	1	2	4	146,3	146,3	73,9	72, 4
21	Строителей 8	198 6	24	брус ч	1	2	5	150,8	150,8		150 ,8
22	Строителей 11	198 9	21	брус ч	1	2	2	152,7	147,7	72,9	74, 8
23	Строителей 13	198 9	23	брус ч	1	2	7	178,4	141,7	141,7	0,0
24	Центральная 5	198 4	33	брус ч	1	2	6	125,6	120,5	54,5	66, 0
25	Школьная 3	198 9	15	брус ч	1	2	5	136,0	136,0	136	0,0
26	Школьная 4	199 0	15	брус ч	1	2	5	150,4	127,7	127,7	0,0
27	Школьная 5	199 0	25	брус ч	1	2	7	156,7	138,8	138,8	0,0
28	Школьная 8	199 3	15	брус ч	1	2	6	133,0	133,0	65,8	67, 2
29	Школьная 9	199 3	21	брус ч	1	2	5	147,0	131,3	65	66, 3
30	Школьная 10	199 2	13	брус ч	1	2	8	131,7	129,1	60,4	68, 7
31	Школьная 12	199 0	14	брус ч	1	2	3	133,7	122,1	56,7	65, 2
32	Привокзальный 16	198 6	23	брус ч	1	2	6	178,7	178,7	90,1	88, 6
33	Привокзальный 2	198 3	25	брус ч	2	2	5	160,0	160,0	160	0,0
34	Привокзальный 3	198 4	25	брус ч	2	2	7	172,5	172,5	172,5	0,0
								4897,2	4604,3	2499,1	210 5,2

Деревянные рубленые, брусчатые, сборно-щитовые, каркасные одно- и двух-этажные дома, с видами благоустройства (печное отопление, централизованное холодное водоснабжение), без мест общего пользования

	п. Сога										0,0
1	Дружбы 3	198 8	51	карка с	1	2	3	123,7	123,7	123,7	0,0
2	Дружбы 4	198 8	26	брус ч	1	2	8	138,6	138,6	69,3	69, 3
3	Дружбы 8	198 8	32	брус ч	1	2	1	141,4	141,4	71,1	70, 3
4	Дружбы 9	198 8	25	брус ч	1	2	5	118,5	118,5		118 ,5
5	Лесная 1	198 8	25	брус ч	1	2	5	137,4	137,4	68,2	69, 2
6	Лесная 4	198 8	30	брус ч	1	2	5	166,5	144,9	77,8	67, 1
7	Лесная 5	198 8	23	брус ч	1	2	5	160,0	134,5	67,1	67, 4
8	Строителей 4	198 9	36	брус ч	1	3	5	137,9	137,9	97,8	40, 1
9	Строителей 5	189 8	24	брус ч	1	2	5	163,0	138,3	138,3	0,0
10	Строителей 8	198 9	26	брус ч	1	2	5	166,8	166,8	70,9	95, 9

10	Строителей 8	198 9	26	брус ч	1	2	5	166,8	166,8	70,9	95, 9
11	Строителей 10	199 2	26	брус ч	1	3	3	164,6	139,5	139,5	0,0
12	Строителей 13	198 9	26	брус ч	1	3	6	140,3	140,3	51	89, 3
13	Строителей 14	198 9	32	брус ч	1	2	1	151,1	138,8	100,3	38, 5
13	Строителей 15	199 0	27	брус ч	1	3	1	140,5	140,5	51,4	89, 1
14	Строителей 18	199 0	35	брус ч	1	2	2	165,0	140,8	102,1	38, 7
15	Строителей 20	199 3	27	брус ч	1	3	6	157,8	135,7	104,8	30, 9
16	Строителей 22	199 3	26	брус ч	1	2	7	166,4	142,9	51,2	91, 7
17	Центральная 2	198 8	26	брус ч	1	2	7	115,5	115,5		115, 5
18	Центральная 3	198 8	32	карка с	1	2	8	125,8	125,8	62,9	62, 9
19	Центральная 11	199 7	0	брус ч	1	2	7	129,4	129,4	62,9	66, 5
20	Центральная 14	199 7	0	брус ч	1	2	7	123,4	123,4	61,7	61, 7
21	Центральная 16	199 0	18	брус ч	1	3	7	133,6	133,6	66,8	66, 8
22	Привокзальный 1 а	198 6	34	брус ч	1	2	9	134,8	134,8	62,5	72, 3
23	Привокзальный 8	199 3	23	брус ч	1	2	4	127,8	127,8		127, 8
								3429,8	3250,8	1701,3	154 9,5
58	ИТОГО							9121,6	8578,1	4321,7	425 6,4

Собственник:

Администрация муниципального образования
«Пинежский муниципальный район»
Глава администрации МО «Пинежский
район»

А.С.Чечулин

М.П.
«31» января 2020 г.



Управляющая организация:

Муниципальное унитарное предприятие
«строитель»

Директор З.В.Чабиев

М.П.
«31» января 2020 г.



Handwritten signature or mark in the bottom left corner.

А к т

технического состояния многоквартирного дома, являющегося объектом Договора

1. Адрес многоквартирного дома _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки жилой дом _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____ на _____
6. Степень фактического износа _____% на 01.01.20__ г. _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей _____
10. Наличие подвала _____
11. Наличие цокольного этажа _____
12. Наличие мансарды _____
13. Наличие мезонина _____
14. Количество квартир _____
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
18. Строительный объем _____
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____
20. Количество лестниц _____
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____
22. Уборочная площадь общих коридоров _____
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв.м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв.м.
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____
26. Характеристика придомовой территории:
Вся территория класса.
-площадь территории с усовершенствованными покрытиями - _____ кв.
27. Численность проживающих _____ чел.

Собственник:

Администрация муниципального образования
«Пинежский муниципальный район»

Глава администрации МО «Пинежский район»

А.С. Чечулин

М.П.

«31» января 2020 г.

Управляющая организация:

Муниципальное унитарное
предприятие «Строитель»

Директор

З.В. Чабиев

М.П.

«31» января 2020 г.

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, 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, 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.

Собственник:

Администрация муниципального образования
«Пинежский муниципальный район»

Глава администрации МО «Пинежский район»


А.С.Чечулин

М.П.
«31» января 2020 г.



Управляющая организация:

Муниципальное унитарное
предприятие «Строитель»


Директор З.В.Чабиев

М.П.
«31» января 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	Наименование работ	Периодичность выполнения работ	Стоимость на 1 кв.м. в общей площади (руб. в месяц)
	Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества		
	Деревянные рубленые, брусчатые сборно-щитовые, каркасные дома, одно- и двух-этажные, с видами благоустройства (централизованное теплоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение), с местами общего пользования		13,37
	в том числе:		
1.1	Проведение технических осмотров помещений общего пользования, инженерных систем и подготовка к сезонной эксплуатации	2 раза в год	
1.2	Аварийное обслуживание	Постоянно	
1.3	Содержание и текущий ремонт общего имущества		
1.3.1	Фундаменты	По мере износа по решению общего собрания собственников помещений МКД	
	Устранение повреждений фундаментов, восстановление отмостков		
1.3.2	Стены	По мере износа по решению общего собрания собственников помещений МКД	
	Частичное восстановление венцов несущих стен		
1.3.2	Перекрытия	По мере необходимости	
	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин, увеличение толщины утепляющей засыпки чердачного перекрытия, обработка антисептирующими составами несущих конструкций.		
1.3.3	Крыши	По мере	
	Текущий ремонт крыши (Устранение		

	неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель не более(10%), устранение протечек кровли, восстановление выходов на крышу)	необходимости	
	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора, снега, наледи, сосулек	По мере необходимости	
1.3.4	Окна и двери (в местах общего пользования)	По мере необходимости	
	Ремонт окон и дверей, замена разбитых стёкол	По мере необходимости	
1.3.5	Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы	По мере необходимости	
	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.	По мере необходимости	
1.3.6	Полы (в помещениях относящихся к общему имуществу)	По мере износа	
	Замена, восстановление отдельных участков.		
1.3.7	Печные трубы (обслуживающие более одного жилого помещения (квартиры)		
	Ремонт печных труб, смена примыканий к трубам. Чистка дымоходов.	По мере необходимости (1 раз в год)	
1.3.8	Внутренняя отделка	По мере необходимости	
	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.		
1.3.9	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД: - электроснабжение и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов):- Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания: замена выключателей, розеток. патронов не более 10%, замена эл.лампочек, не более 4 шт в год на 1 точку освещения. - систем водоснабжения (холодного и горячего), водоотведения, отопления (в соответствии с пост. Правительства РФ от 03.04.2013 №290)	По мере необходимости	
1.3.10	Внешнее благоустройство	По мере необходимости	
	Текущий ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, площадок для контейнеров-мусоросборников.		
1.3.11	Текущий ремонт подъездов, крылец, козырьков	По мере износа	
	в том числе:		
2	Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом		2,47
	Организация эксплуатации многоквартирного дома. Заключение договоров на выполнение работ по текущему содержанию и текущему ремонту	постоянно	

<p>многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля над качеством выполненных работ. Заклучение договоров на электроснабжение, вывоз твердых бытовых отходов (ТКО). Начисление и сбор платы за текущее содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. Осуществление контроля за объемом и качеством коммунальных услуг. Консультации собственников по юридическим и экономическим вопросам в сфере жилищного законодательства. Информирование собственников жилых помещений об изменении тарифов на жилищные услуги. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта. Организация мероприятий по ресурсосберегающим технологиям. Предоставление сведений в Управление социальной защиты населения по Пинежскому району, формирование базы и реестров. Претензионная исковая деятельность, направленная на взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги. Размещение информации по управлению МКД в соответствии с законодательством РФ</p>		
--	--	--

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование работ</i>	<i>Периодичность выполнения работ</i>	<i>Стоимость на 1 кв.м. в общей площади (руб. в месяц)</i>
	Деревянные рубленые, брусчатые сборно-щитовые, каркасные дома, одно- и двух- этажные, с видами благоустройства (централизованное отопление, холодное водоснабжение), без мест общего пользования		12,82
	Деревянные рубленые, брусчатые сборно-щитовые, каркасные дома, одно- и двух- этажные (централизованное холодное водоснабжение), без мест общего пользования		11,60
	Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества		
	в том числе:		
1.1	Проведение технических осмотров помещений общего пользования, инженерных систем и подготовка к сезонной эксплуатации	2 раза в год	
1.2	Аварийное обслуживание	Постоянно	
1.3	Содержание и текущий ремонт общего имущества		
1.3.1	Фундаменты Устранение повреждений фундаментов,	По мере износа	

	восстановление отмостков		
1.3.2	Стены Частичное восстановление венцов несущих стен	По мере износа	
1.3.2	Перекрытия Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин, увеличение толщины утепляющей засыпки чердачного перекрытия, обработка антисептирующими составами несущих конструкций	По мере необходимости	
1.3.3	Крыши Текущий ремонт (Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель не более(10%), устранение протечек кровли, восстановление выходов на крышу)	По мере необходимости	
1.3.6	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД (систем электроснабжения, водоснабжения (холодного и горячего), водоотведения, отопления) (в соответствии с пост. Правительства РФ от 03.04.2013 №290)	По мере необходимости	
1.3.7	Внешнее благоустройство Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров	По мере необходимости	
	в том числе:		
2	Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом		
	<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, вывоз твердых бытовых отходов (ТКО).</p> <p>Начисление и сбор платы за текущее содержание и текущий ремонт 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 жилищные услуги.</p> <p>Подготовка предложений о проведении капитального ремонта.</p> <p>Организация мероприятий по</p>	Постоянно	2,47

<p>ресурсосберегающим технологиям. Предоставление сведений в Управление социальной защиты населения по Пинежскому району, формирование базы и реестров. Претензионная исковая деятельность, направленная на взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги. Размещение информации по управлению МКД в соответствии с законодательством РФ</p>		
--	--	--

2. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
Капитальный ремонт мостовых МКД №1 по улице Дзержинского п.Междуреченский.

Собственник:

Администрация муниципального образования
«Пинежский муниципальный район»

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

М.П.
« 31 » *август* 2020 г.



Управляющая организация:

Муниципальное унитарное
предприятие «Строитель»

Директор *З.В.Чабиев*

М.П.
« 31 » *август* 2020 г.



созд

Приложение №5
к договору управления
многоквартирными домами
от 31 января 2020 г.

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

2