

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

с. Межадор

« 13 » декабря 20 19 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Визинга Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Рочевой Валентины Вениаминовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственник жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (список Приложение № 1 к настоящему договору) расположенном по адресу: Республика Коми, Сысольский район, с.Межадор, д.140 (далее – многоквартирный дом) – администрация сельского поселения «Межадор», именуемая в дальнейшем «Собственник», в лице главы сельского поселения Коваленко Ольги Анатольевны, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами на территории сельского поселения «Межадор», проведенного Администрацией сельского поселения «Межадор», отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «03» декабря 2019 года.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. №170.

### 2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, за счет средств Собственников.

2.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению переданным ей многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

2.4. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются «пользователями помещений».

2.5. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

### 3. Срок действия Договора

3.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с « 13 » декабря 2019 года и действует по « 12 » декабря 2022 года.

3.2. Собственник в праве в любое время в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в случае принятия на общем собрании собственников многоквартирного жилого дома решения о выборе другой Обслуживающей организации или Управляющей компании, при условии извещения другой стороны о своем намерении не менее чем в месячный срок до планируемого расторжения.

### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства РФ.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 к настоящему Договору. В случае выполнения работ и оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить выявленные недостатки за свой счет. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме возможно путем заключения между Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, которое принимается на общем собрании Собственников.

4.1.3. Вести и хранить документацию, полученную от управлявшей ранее управляющей организации. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

4.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и нанимателей жилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

4.1.5. Предоставлять в течение 3-х рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по Договору.

4.1.6. Обеспечить Собственников и нанимателей жилых помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

4.1.7. На основании заявки Собственника(ов), нанимателей жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества многоквартирного дома.

4.1.8. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственниками - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику.

4.2. Управляющая организация вправе:

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

4.2.2. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

4.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников, нанимателей задолженность по оплате работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

4.3. Собственники и наниматели жилых помещений обязаны:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения.

4.3.3. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

4.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без соответствующего согласования, предусмотренного законодательством;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без соответствующего согласования, предусмотренного законодательством;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

4.3.5. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме.

4.3.6. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

4.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

4.3.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им помещения 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 для работников аварийных служб - в любое время.

4.4. Собственники имеют право:

4.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

4.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

4.4.3. 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.

4.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

4.6. Границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения.

## 5. Расчеты по Договору

5.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения возникает у Собственников, нанимателей с момента начала срока действия настоящего договора (с « 13 » декабре 20 19 года). Уклонение собственника, нанимателя от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственников включает в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в Приложении № 3 к настоящему договору;

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения

5.3.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

5.3.2. Собственники, наниматели оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием их объема и периодичности выполнения устанавливается Приложением № 3 к настоящему договору, на основании результатов проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

5.3.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно-сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации, Управляющая организация принимает на себя обязательства в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену выполнить указанные работы. В случае, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

5.3.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу

судебным постановлением. Объем подлежащих оплате собственниками помещений фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны Управляющей организацией, а от имени собственников помещения избранным общим собранием собственников представителем. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг представляются представителю собственников управляющей организацией. В случае, если в течение 5 дней со дня получения акта представитель собственников не подпишет такой акт, фактически выполненные работы и оказанные услуги будут считаться принятыми в установленных управляющей организацией объемах.

5.4. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые собственниками по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится собственниками в такие организации в установленном договорами порядке.

5.5. Порядок внесения платы за помещение.

5.5.1. Плату за помещение Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем:

- перечисления денежных средств на расчетный счет ООО «Визинга Сервис» 40702810628000006640 в Отделение Сбербанка г.Сыктывкар, кор.счет 30101810400000000640, БИК 048702640.

5.5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.6. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей пользователей помещений.

5.7. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком РФ, действующий на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступлении установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

## **6. Ответственность Сторон**

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

6.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, Собственники, наниматели жилых помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными пунктом 5.7. настоящего Договора.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством РФ.

## **7. Осуществление контроля за выполнением**

### **Управляющей организацией обязательств по Договору**

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и доверенными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- составления актов о нарушении условий Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госпожнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

7.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями.

## 8. Прочие условия

8.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

## 9. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:

**ООО «Визинга Сервис»**

Адрес: Сысольский район, с.Визинга,  
ул. Советская, д.40;  
Телефон: 92-7-33  
ИНН 1110003937 КПП 111001001  
Р/счет 407 028 106 280 000 066 40  
Отделение № 8617 Сбербанка России  
г.Сыктывкар  
К/счет 301018104000000000640  
БИК 048702640  
ОГРН 1081109000565  
ОКПО 85379478  
ОКАТО 87232810001

Собственник:


**Администрация сельского поселения  
«Межадор»**

Адрес: Сысольский район, с. Межадор,  
д.Шорсай, д.51;  
телефон 97-1-90  
ИНН 1110003447 КПП 111001001  
УФК по Республике Коми (Администрация  
сельского поселения «Межадор»,  
л/с03073002421)  
Р/счет 402 048 105 403 000 060 52  
Отделении - НБ Республика Коми г.Сыктывкар  
БИК 048702001  
ОГРН1051100861063  
ОКПО 04297356  
ОКТМО 87632460

Директор ООО «Визинга Сервис»

  
В.В.Рочева  
« 13 » декабря 20 19 г.

Глава сельского поселения «Межадор»

  
О.А.Коваленко  
« 13 » декабря 20 19 г.

Приложение № 1  
к договору №  
от 13.12.2019 г.

**Жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме № 140 с. Межадор**

№ п/п	Наименование имущества	Этаж	Адрес квартиры	назначение	Общая площадь
1	Квартира	1	с.Межадор, д. 140, кв.1	жилое	38 кв.м.
2	Квартира	1	с.Межадор, д. 140, кв.2	жилое	39,2 кв.м.
3	Квартира	1	с.Межадор, д. 140, кв.3	жилое	38,2 кв.м.
4	Квартира	2	с.Межадор, д. 140, кв.4	жилое	37,8 кв.м.
5	Квартира	2	с.Межадор, д. 140, кв.5	жилое	39,1 кв.м.
6	Квартира	2	с.Межадор, д. 140, кв.6	жилое	37,9 кв.м.
7	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1-2	с.Межадор, д. 140	нежилое	40,0 кв.м

**Состав и состояние  
общего имущества многоквартирного дома № 140 с. Межадор**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома с.Межадор, д. 140
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 11:03:1001004:219
3. Серия, тип постройки
4. Год постройки 2015
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа -
7. Год последнего капитального ремонта -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей - два
10. Наличие подвала - нет
11. Наличие цокольного этажа - нет
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир - 6
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 А-957 куб. м
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 270,2 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 230,2 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

20. Количество лестниц - одна шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) - 40,0 кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров - кв. м

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 1237 кв.м.

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 11:03:1001004:214

П. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Ж/б сваи, цоколь ленточный	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Каркасно-утеплённый вариант 3-х слойные	хорошее
3. Перегородки	Гипсокартон	хорошее
4. Перекрытия чердачные (другое)	Отеплённые	хорошее
Крыша	Металлический профнастил	хорошее
6. Полы	Линолеумовые и из керамических плиток	хорошее
7. Проемы окна	Пластиковые стеклопакеты с тройным остеклением	хорошее
8. Отделка	Гипсокартон; оклейка	хорошее

внутренняя	обоями	
наружная		
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
ванны напольные	-	-
электроплиты	Да	хорошее
телефонные сети и оборудование		
сети проводные		
радиовещания		
сигнализация	-	-
мусоропровод	-	-
лифт	-	-
вентиляция	Вытяжная	хорошее
(другое)	-	-
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
электроснабжение	Да	
холодное водоснабжение	Централизованное	хорошее
горячее водоснабжение	-	-
водоотведение	Выгреб	хорошее
газоснабжение	-	
отопление (от внешних котельных)	Электроконвекторы	хорошее
отопление (от домовой котельной)		
печи	-	-
калориферы	-	-
АГВ	-	-
(другое)	-	-
11. Крыльцо		

Приложение № 3  
к договору №  
от 13.10.2019 г.

**Минимальный перечень работ и стоимость содержания и ремонта общего имущества  
многоквартирного дома № 140 по сМежадор**

Наименование работ и услуг	Ед.из ме- рения	Периодичность оказания работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб.		5505,55	3,46
Осмотр дома (осенний, весенний)	руб.	2 раза в год	1220,5	0,767
Осмотр системы водоснабжения	руб.	2 раза в год	1220,5	0,767
Услуги по начислению и сбору платы	руб.		4646,3	2,92
Коммутация электрической проводки и электрических приборов	руб.	1 раз в квартал	1452,08	0,913
Непредвиденные работы по обслуживанию внутридомовых сетей и оборудования	руб.		1200	0,755
итого			15244,93	9,58
Вывоз жидких бытовых отходов	Руб./ куб м.	По фактическому потреблению		385 за 1 куб.м. без транспортных расходов