

Договор

управления многоквартирным домом № 27088

«18» 08 2015 г.

г. Хабаровск

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Магнит», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Казбан О.А., действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственник/лицо, принявшее от застройщика помещение по передаточному акту или иному документу о передаче жилого помещения в г. Хабаровск, пер. Фабричный, дом 2а, кв. 84 общей площадью 12 кв.м., автор проекта Ишмуратов, действующий на основании автор проекта Ишмуратов от 01.08.15 именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

Термины и понятия

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

Поставщики – организации различных форм собственности, на которые на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Заказчикам работ (услуг) по текущему и капитальному ремонту, оснащению, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

Объект – многоквартирный жилой дом № 2а по пер. Фабричному в г. Хабаровске.

Общее имущество многоквартирного дома –

- 1) 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) 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;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

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 площадь 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.

Коммунальные услуги – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

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

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;

Объект – многоквартирный жилой дом №2 а по пер. Фабричному в г. Хабаровске.

Управляющая компания - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению.

Предмет договора

1.1. Управляющая компания по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, предоставлять иные дополнительные платные услуги, направленные на сохранность имущества МКД, определенные собранием собственников помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Управление имуществом включает в себя оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, осуществлению иной деятельности направленной на достижение целей эффективного управления общим имуществом, в том числе оказание дополнительных платных услуг, определенных собранием

собственников помещений МКД и направленных на сохранность имущества МКД (например, охрана имущества МКД, видеонаблюдение и др.).

1.3. Исполнитель и Заказчик обязуются руководствоваться Договором, Жилищным кодексом РФ, Постановлением правительства РФ №354 от 06.05.2011г. «Правила предоставления коммунальных услуг», Нормами и правилами технической эксплуатации жилищного фонда №170 от 27.09.2003г. и другими нормативными документами.

1.4. Состав общего имущества жилого дома в г. Хабаровске по пер. Фабричному, дом 2, в отъезении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на Объект.

Техническая документация на Объект включает в себя:

- а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- б) документы (акты) о приемке результатов работ;
- в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

2. Права и обязанности Исполнителя

2.1. Права:

- 2.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Исполнителя, в пределах законодательства РФ
- 2.1.2. По решению собственников, сдавать в аренду общее имущество с направлением полученной прибыли на управление, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества дома.
- 2.1.3. Производить расчет тарифа на содержание и ремонт помещений, а также определять расходы на другие установленные Жилищным кодексом РФ цели.
- 2.1.4. Устанавливать на основе тарифа размеры платежей по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.
- 2.1.5. Осуществлять оказание и начисление дополнительных платных услуг, определенных собранием собственников помещений МКД и направленных на сохранность имущества МКД (например, охрана имущества МКД, видеонаблюдение и др.).
- 2.1.6. Начислять пени Заказчику за несвоевременно или не полностью внесённую плату за содержание общего имущества и коммунальные и прочие услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

2.1.7. Приостановить исполнение обязательств по договору, путём введения частичного или полного ограничения предоставления коммунальных услуг в следующих случаях:

- неисполнение или ненадлежащее исполнение Заказчиком обязательств по оплате коммунальных услуг, содержанию и ремонту помещений свыше трех месяцев;
- за повреждение приборов учета по вине Заказчика, вменительство в работу приборов учёта, приведшее к искажению данных о фактическом потреблении услуги;
- в случае безучетного потребления коммунальных услуг;
- при выполнении регламентных и ремонтных работ на инженерных сетях общего пользования с предупреждением Заказчика за сутки до предстоящих работ;
- в аварийных случаях – без предупреждения;
- выявления неудовлетворительного состояния состояния сетей Заказчика, которое угрожает аварией или создаёт угрозу жизни и здоровью людей;
- по предписанию органов государственного надзора, направленного в адрес Исполнителя.

2.1.8. В случае неисполнения Заказчиком своих обязанностей по участию в общих расходах, а также обязанностей по оплате предоставленных коммунальных услуг, и иных дополнительных услуг, указанных в п. 1.1.5 настоящего Договора, Исполнитель в судебном порядке вправе требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, пени, возмещения за пользование чужими денежными средствами, судебных расходов и прочих затрат.

2.2. Обязанности:

- 2.2.1. Управлять общим имуществом Объекта в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 2.2.2. Обеспечивать рабочее функционирование Объекта, оборудования и инженерных сетей в течение установленного срока службы, с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов в рамках тарифа, сметных расходов и в пределах средств, фактически поступивших от Заказчиков.
- 2.2.3. Заключать в интересах Заказчика договоры с Поставщиками на предоставление коммунальных услуг и техническое обслуживание жилого дома, в том числе сетей и систем: электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения, лифтового хозяйства, домофона и противопожарной безопасности и проч.
- 2.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное, техническое и экологическое состояние общего имущества Объекта и придомовой территории.

- 2.2.5. Производить снятие показаний приборов учета, рассчитывать индивидуальный объём и потреблённых коммунальных услуг.
- 2.2.6. Выставлять к оплате Заказчику счета/квитанции (платежные документы) до десятого числа месяца, следующего за расчетным.
- 2.2.7. Производить начисления Заказчику за коммунальные услуги (водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение и др.), если собственниками на общем собрании не принято решение о порядке прямых расчетов с ресурсоснабжающей организацией по тарифам, ставкам и объемам Поставщиком услуг.
- 2.2.8. Оказывать дополнительные платные услуги, установленные решениями собственников, принятыми на общих собраниях.
- 2.2.9. Уведомлять Заказчика о принимаемых и принятых решениях по распоряжению общим имуществом, изменению тарифов и ставок, а также о других решениях, касающихся прав, обязанностей и интересов Заказчика.
- 2.2.10. Обеспечить на границе балансовой принадлежности качественные показатели коммунальных услуг не ниже показателей, получаемых от Поставщиков.
- 2.2.11. Представлять интересы Заказчика в государственных и иных учреждениях, организациях, по вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Объекта.

3. Права и обязанности Заказчика

3.1. Права:

- 3.1.1. Владеть, пользоваться, распоряжаться принадлежащими ему помещениями в соответствии с их назначением и в пределах, установленных правилами и нормами гражданского и жилищного законодательства, сдавать принадлежащие ему помещения в наём или в аренду в установленном законодательством РФ порядке.
- 3.1.2. Использовать общее имущество Объекта в соответствии с его назначением на условиях общего владения и пользования, распоряжаться им в установленных нормами законодательства РФ, не нарушая права и интересы других Заказчиков.
- 3.1.3. Заявлять об ошибках, обнаруженных в счетах/квитанциях (платежных документах), выставленных Исполнителем. Подача заявления об ошибке в платёжном документе не освобождает Заказчика от обязательств оплаты платёжного документа в полном объеме и в установленном расчетном периоде.
- 3.1.4. Проверять совместно с Исполнителем состояние и показания индивидуальных приборов учета.
- 3.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Обязанности:

- 3.2.1. Использовать принадлежащие Заказчику помещения по их целевому назначению, содержать внутри квартирные сети в технически исправном состоянии, осуществлять их текущий и капитальный ремонт за свой счёт.
- 3.2.2. Нести расходы на содержание общего имущества дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за его содержание и ремонт в полном объеме ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.2.3. Производить оплату коммунальных услуг, предоставленных Исполнителем на основании платёжных документов до двадцатого числа месяца, следующего за расчетным, если собственниками не принято решение о порядке прямых расчетов с ресурсоснабжающей организацией.
- 3.2.4. Производить оплату иных дополнительных платных услуг, указанных в п. 2.1.5. настоящего Договора, предоставленных Исполнителем на основании платёжных документов до двадцатого числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.2.5. Соблюдать права и законные интересы других Заказчиков, нормы и правила противопожарной безопасности, санитарно-технической эксплуатации помещений, мест общего пользования, придомовой территории.
- 3.2.6. Уведомлять Исполнителя о количестве проживающих, о сдаче помещений в аренду, о проживании временных жильцов.
- 3.2.7. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не складировать крупногабаритный мусор, в том числе на придомовой территории, лестничной площадке, дворовой территории. В случае выявления данного факта, очистка канализации, вывоз крупногабаритного мусора осуществляется за счёт Заказчика, затраченные на ликвидацию данных нарушений средства, выставляются Заказчику в счете/квитанции (платёжном документе).
- 3.2.8. Без оформления письменного разрешения Исполнителя Заказчик не имеет права:
- производить замену, переоборудование инженерных сетей;
 - устанавливать, подключать и использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;
 - нарушать имеющиеся схемы учёта поставки коммунальных услуг, использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления);
 - производить монтаж кондиционеров (сплит-систем);
 - производить реконструкцию/переоборудование помещений, монтаж дополнительных входных дверей, в том числе в местах общего пользования.
- 3.2.9. При просрочке платежей или не полностью внесённую плату за содержание общего имущества и коммунальные услуги уплатить пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

3.2.10. Обеспечивать в установленные сроки поверку и при необходимости замену индивидуальных приборов учёта. Предоставлять Исполнителю копии актов ввода в эксплуатацию приборов учёта и поверочную документацию.

3.2.11. Незамедлительно, с момента обнаружения нарушения нарушения в работе приборов учёта, а также нарушения контрольных пломб, сообщать Исполнителю.

3.2.12. Устранять за свой счёт ущерб, нанесённый имуществу других Заказчиков, либо общему имуществу Объекта.

3.2.13. Сообщать Исполнителю об изменении места фактического проживания и контактный телефон.

3.2.14. При смене Заказчика и выезде из занимаемых помещений:

- за 5 дней направить уведомление Исполнителю о расторжении договора;
- произвести полный расчёт за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные и прочие услуги, обеспечить вызов представителя Исполнителя для осмотра средств учёта коммунальных услуг и их ограничения.

4. Цена договора, тарифы на услуги и порядок оплаты

4.1. Цена настоящего договора определяется исходя из ставок и тарифов на:

- услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества по утвержденному арифму, который составляет 36 рублей 22 коп.;
- коммунальные услуги по тарифам, ставкам и объемам Поставщиков услуг;
- иные услуги указанные в п. 2.1.5. настоящего Договора, по ставкам, устанавливаемым Поставщиками данных услуг;

4.2. Тариф на управление, содержание и ремонт жилья в соответствии с законодательством РФ 1 (один) раз в год подлежит индексации на коэффициент инфляции.

4.3. Тарифы на коммунальные услуги могут изменяться в соответствии с решениями органов власти РФ и Хабаровского края.

4.4. Заказчик оплачивает счета/квитанции (платежные документы) путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя через Азиатско-Тихоокеанский банк, отделения Сбербанка России, он-лайн в сроки, предусмотренные п.3.2.2., 3.2.3. Договора.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Факт использования Заказчиком помещения не является основанием освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

5.3. Исполнитель освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием:

- обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор),

- несвоевременного исполнения Заказчиком обязательств по своевременному внесению платежей.

5.4. Заказчик возмещает ущерб, причинённый по его вине общему имуществу, а также имуществу других Заказчиков в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Исполнитель не несёт ответственности за все виды ущерба или убытков, не являющихся следствием неправильных действий Исполнителя.

5.6. Заказчик несет полную материальную ответственность за нарушение п. 3.2.6. Договора.

6. Порядок и срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами, распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с момента выбора ООО «Магнит» в качестве способа управления общим собранием собственников многоквартирного дома, и действует три календарных года.

Если стороны не изъявили письменного желания расторгнуть договор за 30 дней до его окончания или если общим собранием не принято решение о расторжении договора управления с ООО «Магнит», договор считается продленным еще на три календарных года.

6.2. Все изменения и дополнения в договор оформляются письменно и подписываются обеими сторонами.

6.3. Договор, может быть, расторгнут в случае прекращения права собственности на помещение, после полного погашения задолженности перед Исполнителем.

6.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7. Реквизиты и подписи сторон

«Исполнитель»

ООО «Магнит»

680031, г. Хабаровск, ул. Санитарная, 16

Телефон (4212) 720-200

ИНН/КПП 2724133457 / 272401001

р/сч 40702810501140000027 в «Азиатско-Тихоокеанский

Банк» (ОАО) г. Благовещенск

к/сч 30101810300000000765 БИК 041012765

Генеральный директор

/Казбан О.А./

«Заказчик»

Александр Александрович Казбан

Александр Александрович Казбан