

**Договор № 31д  
управления многоквартирным домом**

г. Хабаровск

«01» января 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Магнит» (ООО «Магнит»), осуществляющее предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии от «23» апреля 2015г. № 027-000130, выданной (орган государственного жилищного надзора) Управлением регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Казбан Ольги Александровны, действующей на основании устава и Собственники (правообладатели) жилых помещений МКД № 31д по ул. Совхозной в г. Хабаровске, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом № 31Д по ул. Совхозная в г. Хабаровске.

**Термины и понятия**

Собственники – лица, право собственности, которых на помещение установлено в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

Поставщики – организации различных форм собственности (в т.ч. ресурсоснабжающие организации), на которые на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по текущему и капитальному ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

Общее имущество – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, технические подвалы, крыши, ограждающие и несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газовые котельные предназначенные для обслуживания многоквартирных домов, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Объект.

Объект – многоквартирный жилой дом № 31Д по ул. Совхозная в г. Хабаровске.

**1. Предмет договора**

1.1. Собственник передаёт, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по управлению и содержанию общего имущества Объекта, обеспечению коммунальными и иными услугами, а Собственник обязуется оплачивать данные услуги в полном объеме.

1.2. Управляющая организация предоставляет Собственнику коммунальные ресурсы: холодная вода и водоотведение (канализация), горячая вода и отопление, электроэнергия, если собственниками не принято решение о заключении прямого Договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией.

1.3. Управляющая организация и Собственник обязуются руководствоваться Договором, Жилищным кодексом РФ, Постановлением правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. и другими нормативными документами.

1.4. Состав общего имущества жилого дома № 31Д по ул. Совхозная в г. Хабаровске, в отношении которого осуществляется управление, определяется согласно Жилищного кодекса РФ, в соответствии с технической документацией на Объект и включает: помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердак, подвал, инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

1.5. Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 31Д по ул. Совхозная в г. Хабаровске указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания собственников Объекта по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

## **2. Права и обязанности Управляющей организации**

### **2.1. Права:**

2.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по управлению Объектом;

2.1.2. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Управляющей организации, в пределах законодательства РФ;

2.1.3. Сдавать в аренду общее имущество собственников МКД с направлением полученной прибыли на благоустройство и иные цели.

2.1.4. Производить начисление и сбор платежей за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома;

2.1.5. Производить начисление и сбор платежей за услуги, не входящие в Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, но предоставляемые собственникам, в связи с наличием оборудования на общедомовом имуществе (домофон);

2.1.6. Производить начисление и сбор платежей за дополнительные услуги, перечень и стоимость на которые утверждена общим собранием собственников многоквартирного дома;

2.1.7. Производить начисление и сбор платежей за коммунальные услуги, если собственниками не принято решение о заключении прямого Договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией. Начисление платы собственникам, в случае принятия ими решения о заключении прямого Договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией прекращается Управляющей организацией с момента прекращения выставления счетов-фактур с объемами потребления от ресурсоснабжающей организации в адрес Управляющей организации.

2.1.8. Начислять пени Собственнику за несвоевременно или не полностью внесённую плату за содержание помещения, коммунальные и прочие услуги в размере, предусмотренном законодательством РФ.

2.1.9. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику (потребителю) коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях, порядке и сроках. Возобновление подачи коммунальных услуг производится Исполнителем в течение 2-х рабочих дней с момента полного погашения Собственником задолженности и оплаты Управляющей организации затрат, понесенных в связи с введением ограничения/приостановления. Затраты Управляющей организации подтверждаются платежным поручением в адрес подрядной организации или договором.

2.1.10. В случае неисполнения Собственником своих обязанностей по участию в общих расходах, Управляющая организация в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей, взносов, пени, судебных расходов и прочих затрат.

2.1.11. Иные права, установленные законодательством Российской Федерации.

2.1.12. Требовать от Собственника (собственника/потребителя) возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества, в случае причинения собственником помещения ущерба общему имуществу. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

2.1.13. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.12 настоящего Договора, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при

неисполнении требований добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

2.1.14. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору;

2.1.15. Представлять интересы Собственника в государственных и иных учреждениях, организациях, судах по вопросам, связанным с содержанием общедомового имущества.

## 2.2. **Обязанности:**

2.2.1. Обеспечивать рабочее функционирование Объекта, оборудования и инженерных сетей в течение установленного срока службы, с использованием в необходимых объёмах материальных и финансовых ресурсов в рамках тарифа и в пределах средств, фактически поступивших от Собственника.

2.2.2. Заключать в интересах Собственника договоры на техническое обслуживание дома, в том числе сетей и систем: электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения, лифтового хозяйства, противопожарной безопасности и проч.

2.2.3. Заключать в интересах Собственника договоры с Поставщиками коммунальных услуг, если собственниками не принято решение о заключении прямого Договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией.

2.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное, техническое и экологическое состояние общего имущества Объекта и придомовой территории.

2.2.5. Производить принятие/снятие показаний приборов учета, рассчитывать индивидуальный объём потреблённых коммунальных услуг.

2.2.6. Предоставлять Собственнику, посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего жилого/нежилого помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ГИС ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (счета, квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.2.7. Выставлять Собственнику к оплате средства, затраченные Управляющей организацией на приостановление/ограничение и возобновление подачи коммунальных ресурсов в отношении Собственника, в связи с их неоплатой.

2.2.8. Уведомлять Собственника о принимаемых и принятых решениях по распоряжению общим имуществом, изменению тарифов и ставок, а также о других решениях, касающихся прав, обязанностей и интересов Собственника, путем вывешивания информации на информационном стенде в подъезде МКД и (или) размещения информации в «Системе».

2.2.9. Обеспечить на границе балансовой принадлежности качественные показатели коммунальных услуг не ниже показателей, получаемых от Поставщиков.

2.2.10. Иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

## 3. **Права и обязанности Собственника**

### 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 Собственников.

3.1.3. Проверять совместно с Управляющей организацией состояние и показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.1.4. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.2. **Обязанности:**

3.2.1. Использовать принадлежащие Собственнику помещения по их целевому назначению, содержать внутриквартирные сети в технически исправном состоянии, осуществлять их текущий и капитальный ремонт за свой счёт; поддерживать жилое помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, обеспечивать температурный режим, согласно нормативам, установленным законодательством.

3.2.2. Нести расходы на содержание общего имущества дома, коммунальные услуги, иные расходы, установленные общим собранием собственников и нормами законодательства, путём внесения платы за содержание жилья в полном объеме ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.3. В случае занятия собственником части общего имущества многоквартирного дома для личных нужд, производить оплату стоимость аренды, согласно цене, установленной Управляющей организацией. В случае несогласия оплаты, немедленно освободить занятую часть общего имущества по требованию Управляющей организации или иных собственников.

3.2.4. Соблюдать права и законные интересы других Собственников, нормы и правила противопожарной безопасности, санитарно-технической эксплуатации помещений, мест общего пользования, придомовой территории, в т.ч. не складировать личные крупногабаритные и мелкогабаритные вещи в местах общего пользования.

3.2.5. Уведомлять Управляющей организации о количестве проживающих, о сдаче помещений в аренду, о проживании временных жильцов.

3.2.6. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не складировать крупногабаритный мусор, в том числе на приквартирной, лестничной площадке, дворовой территории. В случае выявления данного факта, очистка канализации, вывоз крупногабаритного мусора осуществляется за счёт Собственника, затраченные на ликвидацию данных нарушений средства, выставляется Собственнику в счете/квитанции (платежном документе).

3.2.7. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома.

3.2.8. Без оформленного письменного разрешения Управляющей организации Собственник не имеет права:

- производить переоборудование инженерных сетей;
- устанавливать, подключать и использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- нарушать имеющиеся схемы учёта поставки коммунальных услуг, использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению и/или для установки отопляемых полов, производить слив воды из системы отопления;
- производить реконструкцию/переоборудование помещений, монтаж дополнительных входных дверей, в том числе в местах общего пользования.

3.2.9. Оплачивать пени Управляющей организации за несвоевременно или не полностью внесённую плату за содержание общего имущества, коммунальные и прочие услуги в размере, установленном законодательством РФ.

3.2.10. Обеспечивать в установленные сроки поверку и при необходимости замену индивидуальных приборов учета с последующим предоставлением Управляющей организации копии акта замены приборов учета и копии паспортов; документацию о поверках.

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

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

3.2.13. Сообщать Управляющей организации об изменении места фактического проживания и контактный телефон.

3.2.14. При смене Собственника и выезде из занимаемых помещений произвести полный расчёт за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные и прочие услуги.

3.2.15. Иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

#### **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 и ремонту общего имущества по утвержденному общим собранием собственников тарифу. В случае, если собственниками не утверждается тариф на последующий год, к расчету принимается тариф (ставка) утвержденный нормативными актами Администрации г. Хабаровска об установлении размера платы;

- коммунальные услуги, использованные в целях содержания общего имущества, исходя из тарифов и объемов, установленных органами государственной, муниципальной власти и власти субъектов РФ. Изменения тарифов и объемов осуществляется по решению органов власти;

- коммунальные услуги по тарифам, ставкам и объемам Поставщиков услуг, которые подлежат изменению в соответствии с изменением тарифов органами власти;

- иные услуги, согласно п. 2.1.5 и 2.1.6 настоящего Договора.

4.2. Управляющая организация производит выставление платежных документов (счетов/квитанций) на оплату жилищно-коммунальных услуг на имя одного из собственников жилого помещения без разделения по долям, если решением суда по конкретному жилому помещению не предусмотрено иное и направляет в почтовый ящик в открытом виде без помещения в конверт и/или путем направления на электронный адрес и/или путем размещения в «Системе».

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

4.4. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении, не является основанием для освобождения от внесения платы за услуги по Договору.

4.5. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Исполнителем пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию помещения, стоимостью коммунальных и иных услуг, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.6. В случае отсутствия составленного собственником помещения или иным потребителем услуг в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

#### **5. Ответственность сторон**

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

5.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием:

- обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор),

- несвоевременного исполнения Собственником обязательств по своевременному и в полном объеме внесению платежей.

5.3. Собственник возмещает ущерб, причиненный по его вине общему имуществу, а также имуществу других собственников в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба или убытков, не являющихся следствием неправильных действий Исполнителя.

5.5. Собственник несет полную материальную ответственность за нарушение п. 3.2.6. Договора.

5.6. Контроль за деятельностью управляющей организации по управлению многоквартирным домом может осуществляться собственниками помещений, их представителями; привлекаемыми собственниками помещений аудиторами, инженерами, иными специалистами; самой управляющей организацией; органами государственного надзора.

#### **6. Срок действия договора, условия расторжения**

6.1. Срок действия Договора – 5 лет с момента его заключения.

6.2. Если стороны не изъявили письменного желания расторгнуть настоящий договор за 30 дней до его окончания, договор считается продленным на каждый последующий календарный год.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников (собственников помещений) с обязательным надлежащим уведомлением Управляющей организации об этом не позднее, чем за 2 (два) месяца. Уведомлением, согласно настоящего пункта признается - копия Протокола общего собрания о смене способа управления/смене управляющей организации, а также бланки решений собственников (бюллетени голосования). Надлежащим уведомлением признается вручение копии протокола и бланков решений управляющей компании лично под роспись, либо направление заказным письмом с описью вложения.

6.4. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае неисполнения Собственниками (собственниками) обязанностей по оплате жилищно-коммунальных услуг и возникновении общей задолженности собственников более пятисот тысяч рублей 00 коп.

6.5. Все изменения и дополнения к договору оформляются письменно и подписываются обеими сторонами.

Приложение № 1 Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 31Д по ул. Совхозная в г. Хабаровске в г. Хабаровске.

#### 7. Реквизиты и подписи сторон:

«Управляющая организация»

Собственники (правообладатели помещений)

*Для юридических лиц (при наличии):*

**ООО «Магнит»**

680031, г. Хабаровск, ул. Санитарная, 16-36

Тел./факс 8 (4212) 704-500

ИНН/КПП 2724133457 / 272401001

р/с № 4070281067000020166 в

Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк»

г. Хабаровск

к/с № 3010181060000000608

БИК 040813008



А.Казбан

Для физических лиц

ФИО: собственник

Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 31Д по ул. Совхозная в г. Хабаровске

Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным домом № 31Д от 01.01.2019

СТАТЬЯ ДОХОДОВ		За год, руб.	1 м2	Периодичность
1	Содержание и текущий ремонт общего имущества	2 342 184,8	36,54	
<b>ИТОГО ДОХОДЫ:</b>		<b>2 342 184,8</b>	<b>36,54</b>	
СТАТЬЯ РАСХОДОВ		Сумма, руб.		
Текущее обслуживание				
1	Обслуживание общедомовых приборов учета			
2	Техническое обслуживание и диспетчеризация лифтов	109 500,0	1,71	ежемесячно
3	Освидетельствование лифтов	108 000,0	1,68	круглосуточно
4	Вывоз крупногабаритного мусора	8 000,0	0,12	ежегодно
5	Вывоз твердых бытовых отходов	18 000,0	0,28	ежемесячно
6	Дератизация и дезинсекция	109 500,0	1,71	шесть раз в неделю
7	Страхование общего имущества и гражданской ответственности	4 000,0	0,06	два раза в год
8	Подготовка здания и внутридомовых инженерных сетей к сезонной эксплуатации	3 000,0	0,05	ежегодно
9	Проведение технических осмотров элементов здания и внутридомовых инженерных сетей	72 000,0	1,12	два раза в год
10	Обслуживание вентиляционных каналов	108 000,0	1,68	ежемесячно
11	Аварийно-диспетчерское обслуживание населения, устранение неисправностей, препятствующих нормальной эксплуатации здания	10 000,0	0,16	два раза в год
12	Расчетно-кассовое обслуживание и прием платежей от населения (услуги банков)	72 000,0	1,12	круглосуточно
13	Регистрационный учет граждан (паспортный стол)	81 976,5	1,28	ежедневно
14	Бухгалтерское обслуживание, расчет и выставление квитанций	40 320,0	0,63	четыре дня в неделю
15	Юридическое обслуживание, в том числе выдача справок, претензионная работа	110 344,8	1,72	четыре дня в неделю
16	Размещение информации в сети Интернет (ГИС ЖОУ)	82 758,6	1,29	четыре дня в неделю
17	Инженерно-техническое обслуживание нежилой площади и коммуникаций	18 000,0	0,28	два раза в месяц
18	Электротехническое обслуживание нежилой площади	96 000,0	1,50	четыре дня в неделю
19	Содержание помещений общего пользования и земельного участка, входящего в состав общего имущества (уборка подъездов и территории)	84 000,0	1,31	четыре дня в неделю
20	Материалы и инструмент, в т.ч. сантехтовары, электротовары, бытовая химия, хоз.инвентарь и проч.	192 000,0	3,00	пять дней в неделю
		30 000,0	0,47	по необходимости
2.	<b>Текущий ремонт</b> ПОДИТОГ:	<b>1 357 399,9</b>	<b>21,18</b>	
1	Ремонт и замена деталей, комплектующих и оборудования (лифты, коммуникации, сантехническое оборудование, электротехническое оборудование, кровля, проч.)	140 000,0	2,18	по необходимости
2	Прочие работы по текущему ремонту	35 000,0	0,55	ежемесячно
3	Расходные материалы для текущего ремонта общего имущества	65 000,0	1,01	по необходимости
	ПОДИТОГ:	<b>240 000,0</b>	<b>3,74</b>	
3.	<b>Благоустройство</b>			
1	Озеленение и благоустройство территории (саженцы, цветы, земля, песок)	12 000,0	0,19	весенне-летний период
2	Ремонт и изготовление малых архитектурных форм	35 000,0	0,55	весенне-летний период
3	Уборка и вывоз снега с предомовой территории	40 000,0	0,62	в холодный период по необходимости
	ПОДИТОГ:	<b>87 000,0</b>	<b>1,36</b>	
4.	<b>Организационные расходы и обязательные платежи</b>			
1	Организационно-административные расходы	413 793,1	6,46	ежемесячно
2	Услуги связи и интернет	12 000,0	0,19	ежемесячно
3	Содержание помещений обслуживающего персонала, оргтехники	30 000,0	0,47	ежемесячно
4	Налоги и платежи во внебюджетные фонды	84 882,5	1,32	в установленные законодательством сроки
	ПОДИТОГ:	<b>540 675,6</b>	<b>8,43</b>	
5.	<b>Рентабельность УК</b>			
1	Рентабельность УК 5%	117 109,2	1,83	ежеквартально
	ПОДИТОГ:	<b>117 109,2</b>	<b>1,83</b>	
<b>ИТОГО РАСХОДЫ:</b>		<b>2 342 184,8</b>	<b>36,54</b>	

Собственники, правообладатели помещений)

