

ДОГОВОР № 154/1
управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

«15» февраля 2023

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Хабаровск, ул. Запарина 154 (именуемые в дальнейшем – собственники), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Магнит», в лице генерального директора Казбан Ольги Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1 Общие положения

1.1 Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2 Объект – многоквартирный жилой дом № 154 по ул. Запарина в г. Хабаровске.

1.3 При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства.

2 Предмет договора

2.1 Предметом Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2 Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 154 по ул. Запарина 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.

Состав общего имущества жилого дома № 154 по ул. Запарина в г. Хабаровске определяется согласно Жилищного кодекса РФ, в соответствии с технической документацией на Объект и включает: 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); 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 досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства, если границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3 Права и обязанности Управляющей организации

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять содержание, управление и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями Договора, в том числе:

- за счет средств, поступивших от Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями

законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам, если собственниками не принято решение о заключении прямого Договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

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

3.1.5. По заявке Потребителей вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные) или комнатные приборы учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, в случае если собственниками не принято решение о заключении прямого Договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией.

3.1.6. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.10. Договора в течение 3-х (трех) рабочих дней с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

3.1.7. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ, на сайте управляющей организации в сети «Интернет» в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.8. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию, ремонту и управлению Многоквартирным домом в пределах средств, поступивших от собственников.

3.2.4. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.5. Заключать в интересах собственников Договоры с организациями, направленными на оказание услуг, проведение работ в отношении имущества собственников, в т.ч. для содержания которого принята плата, выходящая за рамки утвержденного тарифа на содержание жилья.

3.2.6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственникам (потребителям) коммунальных услуг, в предусмотренных законодательством случаях, порядке и сроках. Возобновление подачи коммунальных услуг, приостановленных ввиду их неоплаты, производится Управляющей организацией 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.

3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного и капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

3.2.8. Использовать общее имущество собственников для целей выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в т.ч. для размещения персонала, инструмента, Техники при необходимости.

3.2.9. Производить начисление и сбор платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома.

3.2.10. Производить начисление и сбор платежей за дополнительные услуги, перечень и стоимость на которые утверждены общим собранием собственников многоквартирного дома.

3.2.11. Производить начисление и сбор платы 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.

3.2.12. Требовать от Собственника произвести восстановление и ремонт общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.13. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.13 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 Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.14. Осуществлять в сроки, установленные законодательством проверку правильности снятия и передачи Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

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

3.2.17. Представлять интересы Собственников в государственных, муниципальных и иных учреждениях, организациях, судах по вопросам, связанным с содержанием, ремонтом общедомового имущества.

3.2.18. Заключать договоры по передаче в аренду помещений, входящих в состав общего имущества собственникам дома, третьим лицам в случае принятия данного решения собственниками на общем собрании.

3.2.19. На основании решения общего собрания заключать договоры на представление конструктивных элементов здания для размещения оборудования.

3.2.20. Направлять доходы, поступившие от сдачи в аренду помещений, предоставления конструктивных элементов здания на текущий ремонт и благоустройство.

3.2.21. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4 Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.2. Нести расходы на содержание, управление и текущий ремонт 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 15 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.3. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без надлежащего согласования перенос внутридомовых инженерных сетей и

оборудования, установленного в Помещении;

в) при проведении ремонтных работ не устанавливать короба и сантехнические люки, препятствующие свободному доступу к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также иным образом не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

д) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

е) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

ж) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

з) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

и) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

к) не производить без согласования с компетентными органами в установленном законодательством порядке замену остекления балконов, установку на фасаде дома кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома, нарушить конструкцию фасада.

4.1.4. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

4.1.5. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.6. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома, бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома.

4.1.7. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

б) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

в) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.1.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.9. В срок с 20 по 23 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц, если собственниками не принято решение о заключении прямого Договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией.

4.1.10. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору и качеством предоставляемых услуг, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2. Использовать общее имущество Объекта в соответствии с его назначением на условиях общего владения и пользования, распоряжаться им в пределах, установленных нормами законодательства РФ, не нарушая права и интересы других Собственников.

4.2.3. В установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом.

4.2.4. В случае ухудшения качества услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома составлять соответствующие акты в порядке, предусмотренном законодательством РФ и требовать снижения суммы платежей.

5 Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения.

Порядок внесения платы по договору.

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном

в п. 5.2. Договора, стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества МКД, определяемой в порядке, установленном п. 5.4. Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. Договора (далее – Плата за услуги), стоимости услуг по обращению с ТКО, определяемой в порядке, указанном в п. 5.5. Договора, стоимости иных услуг, утверждаемых общим собранием собственников.

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня, периодичности и стоимости выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1) и действует один год. В последующие периоды размер платы определяется на общем собрании собственников с учетом предложений управляющей организации. В случае непринятия собственниками на общем собрании решения (в т.ч. отсутствия кворума) об установлении платы на каждый последующий год, плата может быть установлена в соответствии с п.4 ст.158 ЖК РФ. В указанную плату не входят коммунальные услуги, в т.ч. потребляемые на содержание общего имущества; услуги по обращению с ТКО, расходы на вывоз строительного и крупногабаритного мусора. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы за 1 кв.м. и общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения. Размер платы подлежит ежегодной индексации в размере, утвержденном решением общего собрания собственников.

5.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов Поставщиков услуг, которые подлежат изменению в соответствии с изменением тарифов органами власти. В случае принятия Собственниками решения о заключении прямого Договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией и фактического выставления платы собственнику ресурсоснабжающей организацией, цена Договора уменьшается на размер платы за соответствующий коммунальный ресурс.

5.4. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества МКД определяется ежемесячно как производное объема потребления на тариф, утвержденный Поставщиком коммунальной услуги. Объем потребления определяется согласно правилам, утвержденным законодательством РФ.

5.5. Стоимость услуг по обращению с ТКО определяется по правилам, установленным законодательством РФ исходя из тарифов, установленных для регионального оператора, которые подлежат изменению в соответствии с изменением тарифов органами власти. В случае принятия Собственниками решения о заключении прямого Договора по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором и фактического выставления платы собственнику региональным оператором, цена Договора уменьшается на размер платы за соответствующую услугу. В случае прекращения региональным оператором оказания услуг на территории г. Хабаровска и начале оказания услуги управляющей организацией, цена за оказанную услугу по обращению с ТКО, вывозу строительного и крупногабаритного мусора будет определяться исходя из фактического объема вывезенного мусора и стоимости вывоза 1 куб.м. мусора, установленной договором, заключенным между Управляющей организацией и подрядной организацией пропорционально площади занимаемого помещения или в ином порядке, который будет установлен Собственниками общим собранием с учетом предложения управляющей организации.

5.6. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.7. 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» до 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

5.8. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным.

5.9. 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 Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.10. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние непоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных

средств на расчетный счет (касса) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.11. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

6 Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. В течение 10 рабочих дней по окончании каждого месяца, Управляющая организация предоставляет Председателю совета МКД составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию/ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.2. Предоставление Акта осуществляется:

- путем передачи лично Председателю совета МКД.
- путем направления Управляющей организацией Акта Председателю совета МКД заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Председателю совета МКД. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.3. Председатель совета МКД в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.1 Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения.

6.4. В случае, если в срок, указанный в п.6.3 Договора Председателем совета МКД не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке.

6.5. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Председатель совета МКД либо окончен срок полномочий Председателя совета МКД, акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) может быть направлен Управляющей организацией любому собственнику и быть подписан любым Собственником.

6.6. При отсутствии у Собственников помещений, Председателя совета МКД, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7 Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и, не менее чем одним Собственником другого Помещения или двумя незаинтересованными лицами.

7.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), общему имуществу, нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Обработка персональных данных

8.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных Собственника и является оператором персональных данных.

8.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой Собственникам платежных документов;
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- передачей информации в случае заключения собственниками прямых договоров с ресурсными или иными организациями;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

8.3. Собственник помещений дает управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу), в т.ч. посредством сети Интернет и уничтожение своих персональных данных.

8.4. При обработке персональных данных собственников в целях исполнения Договора Управляющая организация обязуется соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных Собственника.

8.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

9. Ответственность Сторон Договора

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

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

9.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

9.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

9.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

9.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

9.3. Управляющая организация не несёт ответственности за все виды ущерба или убытков, не являющихся следствием неправильных действий Управляющей организации.

9.4. Границей эксплуатационной ответственности между собственником и Управляющей организацией на сетях горячего и холодного водоснабжения является первое запорное оборудование, установленное до прибора учета собственника. Границей эксплуатационной ответственности между собственником и Управляющей организацией на сетях отопления является первое запорное оборудование перед прибором учета, установленном для жилого помещения Собственника, а в случае демонтажа/отсутствия прибора учета - первое запорное оборудование, расположенное после распределительной гребенки, перекрывающее подачу тепловой энергии в конкретное помещение

Собственника. Границей эксплуатационной ответственности между собственником и Управляющей организацией на сетях канализации является первое стыковое соединение общедомового стояка и системой канализации в жилом помещении.

9.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебой (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

9.6. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

9.7. Собственник, передавший Помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

10. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, касающиеся содержания и ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг более одному собственнику могут быть размещены на информационном стенде в каждом подъезде МКД (или) на входных дверях в подъезды МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и членом многоквартирного дома.

10.2. Дата, с которой Собственники (Потребители) считаются надлежащим образом уведомленными, исчисляется со дня, следующего за днем размещения соответствующего уведомления.

11. Порядок изменения, прекращения и расторжения Договора

11.1. Изменение условий Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Претензии, заявления, возникающие у Сторон в рамках исполнения Договора, направляются другой стороне исключительно нарочно по месту регистрации или месту нахождения Стороны, или заказным письмом с описью вложения, или посредством Системы ГИС ЖКХ. Иные способы направления претензий и обращений Сторонами, надлежащими не признаются.

11.3. Управляющая организация вправе прекратить (расторгнуть) Договор по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 Договора при условии уведомления собственников о намерении в срок, не позднее, чем за 30 календарных дней до даты прекращения Договора, путем направления собственником уведомления заказной корреспонденцией или уведомления посредством Системы ГИС ЖКХ.

11.4. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон;

11.5. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор при условии уведомления собственников в срок, не позднее, чем за 60 календарных дней до даты расторжения Договора, путем направления Собственникам уведомления заказной корреспонденцией или уведомления посредством Системы ГИС ЖКХ в следующих случаях:

- 1) если неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации.

Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает 500 000 (пятьсот тысяч) рублей 00 коп.

2) если Собственниками принято решение (в т.ч. о размере платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, составе работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества), реализация которого лишает Управляющую организацию возможности обеспечить надлежащее исполнение обязанностей по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

11.6. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

11.7. Договор может быть досрочно расторгнут Собственниками в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным законодательством РФ с обязательным надлежащим уведомлением Управляющей организации об этом не позднее, чем за 60 календарных дней до даты расторжения. Уведомлением, согласно настоящему пункту, признается - копия Протокола общего собрания о смене управляющей организации со всеми приложениями, в т.ч. бланками решений собственников (бюллетени голосования). Надлежащим уведомлением признается вручение копии протокола лично под роспись, либо направление заказным письмом с описью вложения.

12. Срок действия Договора

12.1. Срок действия Договора – 1 год с момента его заключения.

12.2. По окончании срока действия Договора и при отсутствии заявления одной из сторон не позднее, чем за 30 календарных дней о прекращении Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

Приложение № 1 Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 154 по ул. Запарина в г.Хабаровске.

13. Реквизиты и подписи сторон

«Управляющая организация»

ООО «Магнит»

680031, г. Хабаровск, ул. Санитарная 16

Тел./факс 8 (4212) 704-500

ИНН/КПП 2724133457 / 272401001

р/с № 40702810670000020166 в

Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк»

г. Хабаровск

к/с № 3010181060000000608

БИК 040813608

Генеральный директор

О.А. Казбан



«Собственник»

№ квартиры	ФИО собственника/ наименование юридического лица (с указанием ОГРН, адреса регистрации)	Подпись

Перечень, периодичность и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества МКД по ул. Запарина 154 в г.Хабаровске

СТАТЬЯ ДОХОДОВ		Стоимость за год, руб.	Стоимость	Периодичность
1.	Содержание			
1	Обслуживание общедомовых приборов учета (жилая и офисная часть)	245 000,0	2,34	
	1. Работы, выполняемые в целях содержания индивидуального теплового пункта	110 000,0	1,05	1 раз в месяц с октября по апрель
	2. Сервисное обслуживание узла коммерческого учета тепловой энергии	60 000,0	0,57	1 раз в месяц
	3. Единовременная профилактика АИТП	15 000,0	0,14	1 раз в год. Июль
	4. Сервисное обслуживание прибора учета холодного водоснабжения	60 000,0	0,57	1 раз в месяц
2	Работы, выполняемые в целях содержания и ремонта лифтов	200 600,0	1,92	
	1. Плановые осмотры, чистка, смазка, регулировка лифтового оборудования	43 200,0	0,41	1 раз в месяц
	2. Мониторинг работы лифтов через систему диспетчерского контроля	28 800,0	0,28	круглосуточно
	3. Принятие мер по освобождению пассажиров из остановившихся лифтов	24 000,0	0,23	в течение 30 минут с момента поступления заявки в диспетчерскую службу
	4. Принятие мер по запуску неисправного лифта	33 600,0	0,32	в течение 3 - х часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу
	5. Ремонт и замена деталей и агрегатов	60 000,0	0,57	при выходе из строя
	6. Страхование лифтов	1 000,0	0,01	1 раз в год
	7. Ежегодная диагностика и освидетельствование лифтов	10 000,0	0,10	1 раз в год
3	Дератизация, дезинфекция и дезинсекция	60 000,0	0,57	
	1. Дератизация	12 000,0	0,11	3 раза в год
	2. Дезинфекция	36 000,0	0,34	1 раз в месяц
	3. Дезинсекция	12 000,0	0,11	два раза в год (перед началом и по окончании отопительного сезона)
4	Подготовка и сдача паспортов готовности объекта к эксплуатации в отопительный период	80 000,0	0,77	июнь-сентябрь
5	Работы, выполняемые в целях содержания системы вентиляции: техническое обслуживание оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования; устранение засоров в каналах.	36 000,0	0,34	
	1.1. плановые	18 000,0	0,17	3 раза в год (перед началом, в момент и по окончании отопительного сезона)
	1.2. внеплановые	18 000,0	0,17	в течение суток после обращения граждан
6	Аварийно-диспетчерское обслуживание	48 000,0	0,46	
	1. Прием и регистрация диспетчерской службы заявок, выяснение их причин и характера. Оперативное решение вопроса о направлении бригад на места аварий. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации	24 000,0	0,23	круглосуточно
	2. Осуществление связи с работниками бригад, находящихся на линии для оперативного контроля за ходом ликвидации аварий и предупреждения нарушений хода выполнения работ, а также причин их возникновения	24 000,0	0,23	круглосуточно
7	Работы, выполняемые в отношении подвалов: проверка температурно-влажностного режима и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыкнов, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подпольев, запорных устройств на них.	70 000,0	0,67	два раза в месяц
8	Работы, выполняемые в отношении стен: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин; выявление повреждений в кладке.	90 000,0	0,86	два раза в месяц
9	Работы, выполняемые в отношении перекрытий: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; выявление наличия, характера и величины трещин, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона.	63 000,0	0,60	два раза в месяц
10	Работы, выполняемые в отношении крыши: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на техэтаже.	100 000,0	0,96	два раза в месяц
11	Работы, выполняемые в отношении лестниц: выявление деформации и повреждений, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями; проверка состояния штукатурного слоя.	87 000,0	0,83	два раза в месяц
12	Работы, выполняемые в отношении фасадов: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов.	80 000,0	0,77	два раза в месяц
13	Работы, выполняемые в отношении оконных и дверных заполнения помещений, относящихся к общему имуществу: проверка целостности оконных и дверных заполнений, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений; сезонная регулировка оконных и дверных заполнений.	83 000,0	0,79	два раза в месяц
14	Работы, выполняемые в отношении полов помещений, относящихся к общему имуществу: проверка состояния основания, поверхностного слоя.	70 000,0	0,67	два раза в месяц
15	Работы в отношении места накопления твердых коммунальных отходов. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов, вывоз твердых коммунальных отходов.	34 000,0	0,33	два раза в месяц

16	Работы, выполняемые для содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоснабжения, в т.ч.: обеспечение функционирования, регулировка инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения; прочистка, а при необходимости частичная замена канализационного трубопровода; регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах; разборка, осмотр и очистка грязевиков, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.	420 000,0	4,02	1 раз в неделю
17	Электротехническое обслуживание систем электропитания, в т.ч. проведение работ по замене перегоревших электроламп, сращивания и плавких вставок, автоматов защиты, участков электропроводки, очистка от пыли и ревизия электрооборудования шкафов для электросчетчиков и щитовых; ремонт электропроводки в местах общего пользования. В стоимость не входит приобретение материалов (ламп, автоматов, проводки и т.д.).	174 000,0	1,66	1 раз в неделю
18	Санитарное содержание помещений, общего пользования и земельного участка, входящего в состав общего имущества (уборка подъездов и территории)	564 000,0	5,39	
	1. Подметание тротуаров проездов и площадок при отсутствии осадков:			
	- в зимний период со сдвижкой снега	80 000,0	0,77	5 раз в неделю
	- в летний период с уборкой мусора	36 000,0	0,34	5 раз в неделю
	2. Уборка мусора с газона, очистка урн	24 000,0	0,23	3 раза в неделю
	3. Уборка мусора на контейнерных площадках	24 000,0	0,23	6 раз в неделю
	4. Очистка пыльников, уборка площадок перед подъездами	36 000,0	0,34	1 раз в неделю
	5. Подметание снега с тротуаров после осадков	60 000,0	0,57	в течение суток после снегопада
	6. Подметание лестничных площадок и маршей	70 000,0	0,67	3 раз в неделю
	7. Мытье лестничных площадок и маршей	84 000,0	0,80	1,2 этаж - 4 раз в неделю, выше 2-го этажа - 1 раз в месяц
	8. Влажная протирка дверей, перил, козырьковых ящиков, плафонов на лестничных клетках, решеток и чердачных лестниц, шкафов для электрооборудования	24 000,0	0,23	2 раза в год (перед началом и по окончании отопительного сезона)
	9. Обметание пыли с потолков	6 000,0	0,06	1 раз в год
	10. Мытье пола кабины лифтов	48 000,0	0,46	2 раза в неделю
	11. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	24 000,0	0,23	2 раза в месяц
	12. Подметание полов в проходах и проездах	48 000,0	0,46	1 раз в месяц
19	Расчетно-техническое обслуживание	340 670,3	3,26	
	1. Прием платежей от населения	131 570,3	1,26	ежедневно
	2. Начисление и выпуск квитанций	115 005,0	1,10	1 раз в месяц
	3. Ведение баз данных, в том числе по индивидуальным приборам учета	52 275,0	0,50	2 раза в месяц
	4. Выдача справок	41 820,0	0,40	4 дня в неделю
		29 774,6	0,28	четыре дня в неделю
20	Регистрационный учет граждан (паспортный стол)			
	1. Регистрация по месту жительства/по месту пребывания	11 340,0	0,11	
	2. Архив зарегистрированных	10 125,0	0,10	
	3. Поквартирный учет, картотека, выдача поквартирных карточек	8 309,6	0,08	
		111 000,0	1,06	
21	Благоустройство и озеленение			
	1. Техническое содержание элементов детской игровой площадки и малых архитектурных форм, в т.ч. устранение неисправностей, ремонт	50 000,0	0,48	1 раз в месяц
	2. Озеленение, закупка земли, песка, реагентов	36 000,0	0,34	с мая по сентябрь
	3. Уход за цветниками, в том числе рытье, уборка сорняков, полив клумб, газонов и зеленых насаждений, стрижка кустарника, покос и уборка травы	25 000,0	0,24	с мая по сентябрь
		60 000,0	0,57	после снегопада
22	Уборка и вывоз снега	192 000,0	1,84	1 раз в месяц
23	Обслуживание противопожарной системы			
		ПОДИТОГ:	3 238 044,9	30,97
2.	Текущий ремонт			
1.	Текущий ремонт	90 000,0	0,86	по мере необходимости/по решению собственников или совета дома
		ПОДИТОГ:	90 000,0	0,86
3.	Управление			
1.	Организационно-административные управленческие расходы	749 623,5	7,17	
	1. Содержание офиса управляющей компании	20 910,00	0,20	ежемесячно
	2. Планирование работ по содержанию и ремонту жилого дома. Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг, согласно заключенным договорам. Активирование выполненных работ	73 185,00	0,70	ежемесячно
	3. Подбор организаций и персонала на обслуживание и ремонт жилого дома	36 592,50	0,35	по мере необходимости
	4. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирными домами	49 138,50	0,47	по мере необходимости
	5. Осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы)	54 366,00	0,52	в установленные договорными обязательствами сроки
	6. Разработка и юридическое оформление договоров с организациями, обслуживающими жилой дом и поставщиками коммунальных услуг	61 684,50	0,59	по мере необходимости
	7. Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств	94 095,00	0,90	4 дня в неделю
	8. Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков. Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги	37 638,00	0,36	4 дня в неделю
	9. Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности	29 274,00	0,28	по мере необходимости
	10. Работа с населением по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг	33 456,00	0,32	4 дня в неделю
	11. Организация проведения общих собраний собственников, документальное сопровождение общих собраний	18 819,00	0,18	очередные - раз в год, внеочередные - не ранее 10 дней с момента размещения уведомления о проведении собрания
	12. Рассмотрение предложений, жалоб и заявлений граждан, подготовка ответов на поступившие заявления	33 456,00	0,32	4 дня в неделю
	13. Уплата налогов и прочих платежей в бюджет и внебюджетные фонды	207 009,00	1,98	в установленные законодательством РФ сроки
2.	Размещение информации в сети Интернет (ГИС ЖКХ), программное обеспечение, услуги связи, обеспечение канцелярий	48 000,0	0,46	2 раза в месяц
		263 340,5	2,52	ежеквартально
3.	Рентабельность УК			
		ПОДИТОГ:	1 060 964,0	10,15
		ПОДИТОГ:	4 389 009,0	41,98
	ИТОГО РАСХОДЫ:			

№ кв. _____
ФИО (наименование юр. лица) _____

подпись _____

Генеральный директор ООО "Магнит"

_____ А. Казбан