

ДОГОВОР № 23

управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

«04» июля 2022

Жилищно-строительный кооператив № 53 в лице председателя правления Тарабанова Григория Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ЖСК 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, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников (Протокол № 1 от 01.05.2022 г.) о нижеследующем:

1 Общие положения

1.1 Объект – многоквартирный жилой дом № 23 по ул. Прогрессивной в г. Хабаровске.

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

2 Предмет договора

2.1 Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Товарищества комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по 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 в объемах фактического поступления денежных средств от Собственников.

2.2 Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 23 по ул. Прогрессивной в г. Хабаровске указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

Состав общего имущества жилого дома № 23 по ул. Прогрессивной 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 управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- 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 услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором в объеме полученных средств от Собственников.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

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. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.10. настоящего 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.

3.1.6. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего 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 или определяется управляющей организацией.

3.1.7. 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) Многоквартирного дома.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками его обязательств по настоящему 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 управлению Многоквартирным домом в пределах средств, собираемых в рамках платы на содержание и ремонт жилья.

3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на финансирование деятельности управляющей организации.

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

3.2.6. 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.

3.2.7. 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.

3.2.8. Осуществлять функции заказчика работ по 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 настоящего Договора.

3.2.9. 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.

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

3.2.11. Производить начисление и сбор платежей за дополнительные услуги, перечень и стоимость на которые утверждены ЖСК, собственниками.

3.2.12. 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.

3.2.13. Требовать от Собственников 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.

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

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

3.2.16. 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, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

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

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

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

3.2.20. Доходы от сдачи в аренду помещений, предоставления конструктивных элементов здания направлять на ремонт и обслуживание дома и другие цели в соответствии решениями органов управления ЖСК.

3.2.21. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4 Права и обязанности ЖСК

4.1. ЖСК обязано:

4.1.1. —Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором, оказывать содействие управляющей компании в обеспечении надлежащего управления Домом, содержания и ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг, в том числе предоставлять по письменному запросу Управляющей организации необходимую для выполнения условий настоящего договора информацию и документацию

4.1.2. Обеспечивать возможность представителям Управляющей организации присутствовать на заседаниях и собраниях органов управления ЖСК, если выносимые на заседания или собрания вопросы затрагивают компетенцию Управляющей организации;

4.1.3. Своевременно, на условиях, установленных действующим законодательством и условиями настоящего договора, оплачивать услуги управления многоквартирным домом, работы и услуги по содержанию, ремонту общего имущества, коммунальные услуги.

4.1.4. Обеспечивать доступ к общему имуществу и в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

4.1.5. Рассматривать письменные запросы, предложения и требования Управляющей организации, сметы, акты выполненных работ и иные документы, требующие согласования или принятия органами управления ЖСК. Поступившие от Управляющей организации для согласования или подписания документы (в т.ч. акты выполненных работ) считаются согласованными или подписанными, если в течение 5 дней с момента получения или 10 дней с момента направления по юридическому адресу ЖСК в Управляющую компанию не поступил письменный отказ от согласования или подписания с указанием причин.

4.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома.

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

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. ЖСК 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.

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. настоящего 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. настоящего Договора (далее – Плата за услуги), 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 указанную плату не входят расходы за вывоз твердых коммунальных отходов, расходы по обслуживанию распашных ворот, расходы по обслуживанию системы видеонаблюдения. Ежемесячный порядок расчета платы за вывоз твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора до начала оказания деятельности региональным оператором - исходя из фактических затрат ООО «Магнит» за месяц, согласно счетов организаций, осуществляющих вывоз пропорционально площади жилого/нежилого помещения; после начала оказания деятельности региональным оператором – в соответствии с порядком, утвержденным законодательством. В последующие периоды размер платы определяется на общем собрании членов Товарищества с учетом предложений управляющей организации. В случае непринятия членами Товарищества на общем собрании решения (в т.ч. отсутствия кворума) об установлении платы на каждый последующий год, плата устанавливается в соответствии с п.4 ст.158 ЖК РФ. 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.

5.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном 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 исходя из утвержденных нормативов потребления, если собственники не приняли решение об определении объема исходя из показаний общедомовых приборов учета.

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

5.6. 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.

5.7. Плата за Услуги вносится собственниками ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным.

5.8. 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.

5.9. 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 неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной в платежных документах.

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

6 Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. В течении 10 рабочих дней по окончании каждого месяца, Управляющая организация направляет ЖСК Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт).

6.2. ЖСК, в лице председателя правления в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п. 6.1 настоящего Договора обязано подписать предоставленный Акт и вернуть в адрес Управляющей организации или представить обоснованные письменные возражения.

6.3. В случае, если в срок, указанный в п.6.2 настоящего от ЖСК не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке, выполненные работы (оказанные услуги) 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 настоящего 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;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

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

8.4. При обработке персональных данных собственников в целях исполнения настоящего 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 настоящего Договора.

9.2. Ответственность (включая обязанность оплаты штрафных санкций и исполнения обязательств по возмещению вреда) за ненадлежащее состояние общего имущества многоквартирного дома в отношении недостатков, возникших до начала действия настоящего Договора, в период между выявлением указанных недостатков и принятием в установленном жилищным законодательством порядке органами управления Товариществом решений о производстве соответствующих видов работ несет ЖСК.

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

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

9.3.2. 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;

9.3.3. 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.

9.3.4. 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.

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

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

9.6. Управляющая организация не несет ответственности за перебои (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.

9.7. 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.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

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

10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Претензии, заявления, возникающие у Сторон в рамках исполнения настоящего 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.

10.3. Управляющая организация вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора.

10.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон;

10.5. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор при условии уведомления Товарищества за 30 дней до расторжения 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/членами ЖСК принято решение (в т.ч. о размере платы, 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.

10.6. 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.

10.7. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по решению собственников 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 собрания собственников 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.

11. Срок действия Договора

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

11.2. По окончании установленного собственниками срока действия Договора и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего 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 № 23 по ул. Прогрессивной в г. Хабаровске.

12. Реквизиты и подписи сторон:

«Управляющая организация»

ООО «Магнит»

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

Тел./факс 8 (4212) 704-500

ИНН/КПП 2724133457 / 272401001

р/с № 40702810370000020165 в

Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк»

г. Хабаровск

к/с № 30101810600000000608

БИК 040813608

«ЖСК»

ЖСК-53

680051, г. Хабаровск, ул. Прогрессивная 23

Тел. 8-926-370-06-69

ИНН/КПП 2723031928/ 272301001

ОГРН 1032700448560



О.А.Казбан



Тарабанов Г.А.

Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 23 по ул.Прогрессивная в г.Хабаровске

	СТАТЬЯ РАСХОДОВ	Сумма, руб. за год	Сумма, руб. с 1 кв.м. в месяц	Периодичность
1.	Содержание			
1	Обслуживание общедомовых приборов учета	127 000,0	2,69	
	1. Работы, выполняемые в целях содержания индивидуального теплового пункта (АНТП), 7 отопительных месяцев	28 000,0	0,59	1 раз в месяц с октября по апрель
	2. Сервисное обслуживание узла коммерческого учета тепловой энергии, 12 месяцев	42 000,0	0,89	1 раз в месяц
	3. Единовременная профилактика АНТП	12 000,0	0,25	1 раз в год. Июль
	4. Сервисное обслуживание прибора учета холодного водоснабжения	12 000,0	0,25	1 раз в месяц
	5. Сервисное обслуживание приборов учета электроэнергии	18 000,0	0,38	1 раз в месяц
	6. Ремонт, замена и поверка ОДПУ	15 000,0	0,32	при наступлении сроков поверки либо выходе ОДПУ из строя
2	Работы, выполняемые в целях содержания и ремонта лифтов	133 200,0	2,82	
	1. Плановые осмотры, чистка, смазка, регулировка лифтового оборудования	26 400,0	0,56	1 раз в месяц
	2. Мониторинг работы лифтов через систему диспетчерского контроля	21 600,0	0,46	круглосуточно
	3. Принятие мер по освобождению пассажиров из остановившихся лифтов	24 000,0	0,51	в течение 30 минут с момента поступления заявки в диспетчерскую службу
	4. Принятие мер по запуску неисправного лифта	12 000,0	0,25	в течение 3 -х часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу
	5. Замена деталей и агрегатов	38 000,0	0,81	при выходе из строя
	6. Страхование лифтов	1 200,0	0,03	1 раз в год
	7. Ежегодная диагностика и освидетельствование лифтов	10 000,0	0,21	1 раз в год
3	Дератизация, дезинфекция и дезинсекция	24 800,0	0,53	
	1. Дератизация	8 000,0	0,17	3 раза в год
	2. Дезинфекция			
	2.1. плановая	6 000,0	0,13	1 раз в месяц
	2.2. внеплановая (в т.ч. COVID)	6 000,0	0,13	в течение суток при выявлении случая
	3. Дезинсекция	4 800,0	0,10	два раза в год (перед началом и по окончании отопительного сезона)
4	Подготовка здания и внутридомовых инженерных сетей к сезонной эксплуатации	72 500,0	1,54	
5	Работы, выполняемые в целях содержания системы вентиляции: техническое обслуживание оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования; устранение засоров в каналах.	12 000,0	0,25	
	1.1. плановые	6 000,0	0,13	3 раза в год (перед началом, в момент и по окончании отопительного сезона)
	1.2. внеплановые	6 000,0	0,13	в течение суток после обращения граждан
6	Аварийно-диспетчерское обслуживание	36 000,0	0,76	круглосуточно
	1. Прием и регистрация диспетчерской службой 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	0,51	
	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 вызвавших	12 000,0	0,25	
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 приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	36 000,0	0,76	ежемесячно
8	Работы, выполняемые для содержания 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.	35 000,0	0,74	ежемесячно
9	Работы, выполняемые в целях содержания 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.	16 000,0	0,34	ежемесячно
10	Работы, выполняемые в целях содержания 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 крышу, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - устранение.	50 000,0	1,06	ежемесячно
11	Работы, выполняемые в целях технического содержания 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	40 000,0	0,85	ежемесячно

12	Работы, выполняемые в целях содержания фасадов: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, контроль состояния и восстановление или замена элементов крылец; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	20 000,0	0,42	ежемесячно
13	Работы, выполняемые в целях содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу: проверка целостности оконных и дверных заполнений, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений; при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	20 000,0	0,42	ежемесячно
14	Работы, выполняемые в целях технического содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу: проверка состояния основания, поверхностного слоя; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	30 000,0	0,64	ежемесячно
15	Работы по техническому содержанию места накопления твердых коммунальных отходов. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов, вывоз твердых коммунальных отходов.	18 000,0	0,38	ежемесячно
16	Работы, выполняемые для содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения	141 500,0	3,00	
	1. Обеспечение функционирования инженерных систем объекта:			<i>1 раз в неделю</i>
	- системы отопления	35 000,0	0,74	
	- системы холодного и горячего водоснабжения	35 000,0	0,74	
	2. Наладка инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей	38 000,0	0,81	<i>по мере необходимости</i>
	3. Устранение неисправностей			<i>по мере необходимости</i>
	- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, прочистка (при необходимости частичная замена) канализационного лежачка	12 500,0	0,26	
	- устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)	14 000,0	0,30	
	- устранение причин подтапливания подвальных помещений	7 000,0	0,15	
17	Электротехническое обслуживание общедомовых электрических сетей	87 000,0	1,84	
	1. Обеспечение работы внутридомовых электрических сетей, в том числе замена перегоревших электроламп освещения и плавких вставок, автоматов защиты, участков электропроводки, очистка от пыли и ревизия электрооборудования шкафов для электросчетчиков и щитовых	30 000,0	0,64	<i>1 раз в неделю</i>
	2. Обеспечение работы сетей наружного освещения подъездов	24 000,0	0,51	<i>1 раз в неделю</i>
	3. Устранение неисправностей электротехнических устройств	18 000,0	0,38	<i>по мере необходимости</i>
	4. Проверка заземления оболочки электрокабеля	2 000,0	0,04	<i>1 раз в год</i>
	5. Обслуживание и ремонт электропроводки в подъездах, а также в местах общего пользования	13 000,0	0,28	<i>по мере необходимости</i>
18	Санитарное содержание помещений общего пользования и земельного участка, входящего в состав общего имущества (уборка подъездов и территории)	358 000,0	7,59	
	1. Подметание тротуаров проездов и площадок при отсутствии осадков:			
	- в зимний период со сдвижкой снега	48 000,0	1,02	<i>5 раз в неделю</i>
	- в летний период с уборкой мусора	18 000,0	0,38	<i>5 раз в неделю</i>
	2. Уборка мусора с газона, очистка урн	10 000,0	0,21	<i>3 раза в неделю</i>
	3. Уборка мусора на контейнерных площадках	18 000,0	0,38	<i>6 раз в неделю</i>
	4. Очистка тротуаров, уборка площадок перед подъездом	8 000,0	0,17	<i>2 раза в месяц</i>
	6. Сгребание и вывоз опавших листьев, веток с газонов в осенний период	6 000,0	0,13	<i>1 раз в неделю</i>
	7. Подметание снега с тротуаров после осадков	40 000,0	0,85	<i>в течение суток после снегапада</i>
	8. Подметание лестничных площадок и маршей	72 000,0	1,53	<i>3 раз в неделю</i>
	9. Мытье лестничных площадок и маршей	60 000,0	1,27	<i>1,2 этаж - 3 раз в неделю, выше 2-го этажа - 1 раз в месяц</i>
	10. Влажная протирка дверей, перил, почтовых ящиков, окон и подоконников, плафонов на лестничных клетках, решеток и чердачных лестниц, шкафов для электрооборудования и слаботочных устройств, радиаторов отопления	24 000,0	0,51	<i>2 раза в год (перед началом и по окончании отопительного сезона)</i>
	11. Обметание пыли с потолков	6 000,0	0,13	<i>1 раз в год</i>
	12. Мытье окон	12 000,0	0,25	<i>2 раза в год (перед началом и по окончании отопительного сезона)</i>
	13. Мытье пола кабины лифта	24 000,0	0,51	<i>3 раз в неделю</i>
	14. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	12 000,0	0,25	<i>1 раз в месяц</i>
19	Расчетно-кассовое обслуживание	203 419,9	4,31	
	1. Прием платежей от населения	66 548,1	1,41	<i>ежедневно</i>
	2. Начисление и выпуск квитанций	61 356,4	1,30	<i>1 раз в месяц</i>
	3. Ведение баз данных, в том числе по индивидуальным приборам учета	42 477,5	0,90	<i>2 раза в месяц</i>
	4. Выдача справок	33 038,0	0,70	<i>4 дня в неделю</i>
20	Регистрационный учет граждан (паспортный стол)	32 210,0	0,68	<i>четыре дня в неделю</i>
	1. Регистрация по месту жительства/по месту пребывания	11 750,0	0,25	
	2. Архив зарегистрированных	9 760,0	0,21	
	3. Поквартирный учет, картотека, выдача поквартирных карточек	10 700,0	0,23	
21	Благоустройство, озеленение, содержание малых архитектурных форм	63 000,0	1,33	
	1. Техническое содержание элементов детской игровой, спортивной площадки, МАФ, в т.ч. устранение неисправностей, ремонт	20 000,0	0,42	<i>1 раз в месяц</i>
	2. Приобретение и высадка цветочной рассады в грунт и/или вазон, обеспечение земель, песком, кустарником при необходимости	16 000,0	0,34	<i>весенне-летний период</i>
	3. Уход за цветами, в том числе рыльени, уборка сухостоя, полив клумб, газонов и зеленых насаждений, стрижка кустарника, покос травы	9 000,0	0,19	<i>весенне-летний период</i>
	4. Прочие работы, например, приобретение и установка МАФ, вазонов, сфер, столбиков, информационных табличек, ковриков, новогодней иллюминации и атрибутики и др.	18 000,0	0,38	<i>по мере необходимости/по решению собственников или совета дома</i>
22	Уборка и вывоз снега	46 000,0	0,97	<i>после снегапада</i>
23	Материально-техническое обеспечение: хоз инвентарь, бытовая химия, инструмент, расходные материалы и проч.	72 000,0	1,53	<i>1 раз в месяц</i>
	ПОДИТОГ:	1 673 629,8	35,46	
2.	Текущий ремонт			

1.	Текущий ремонт	120 000,0	2,54	по мере необходимости/по решению собственников или правления
		ПОДИТОГ:	120 000,0	2,54
3.	Управление			
1	Организационно-административные, управленческие расходы	289 725,1	6,14	
	1. <i>Принятие управляющей организацией жилого дома в управление или его вывод из управления</i>	7 551,55	0,16	в установленные законодательством РФ сроки
	2. <i>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.</i>	20 766,77	0,44	ежемесячно
	3. <i>Подбор организаций и персонала на обслуживание и ремонт жилого дома</i>	13 215,22	0,28	по мере необходимости
	4. <i>Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом</i>	31 622,12	0,67	по мере необходимости
	5. <i>Осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы)</i>	25 486,49	0,54	в установленные договорными обязательствами сроки
	6. <i>Разработка и юридическое оформление договоров с организациями, обслуживающими жилой дом и поставщиками коммунальных услуг</i>	7 551,55	0,16	по мере необходимости
	7. <i>Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств</i>	13 215,22	0,28	4 дня в неделю
	8. <i>Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков, выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги</i>	8 967,47	0,19	4 дня в неделю
	9. <i>Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности</i>	8 495,50	0,18	по мере необходимости
	10. <i>Работа с населением по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг</i>	13 215,22	0,28	4 дня в неделю
	11. <i>Организация проведения общих собраний собственников, документальное сопровождение общих собраний</i>	10 383,38	0,22	очередные - раз в год, внеочередные - не ранее 10 дней с момента размещения уведомления о проведении собрания
	12. <i>Рассмотрение предложений, жалоб и заявлений граждан, подготовка ответов на поступившие заявления</i>	5 191,69	0,11	4 дня в неделю
	13. <i>Уплата налогов и прочих обязательных платежей в бюджет и внебюджетные фонды, гос пошлины</i>	124 062,94	2,63	в установленные законодательством РФ сроки
3	Размещение информации в сети Интернет (ГИС ЖКХ), программное обеспечение, услуги связи, обеспечение канцелярий	24 000,0	0,51	в установленные законодательством РФ сроки
4	Рентабельность УК 5%	110 913,4	2,35	ежеквартально
		ПОДИТОГ:	424 638,5	9,00
		ИТОГО РАСХОДЫ:	2 218 268,4	47,00
Дополнительно услуги (оплачиваются собственниками отдельно)				
1	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества (КРСОИ)	о нормативам потребления при отсутствии решения ОСС/ по решению общего собрания собственников - по показаниям ОДПУ		
2	Накопление, сбор и утилизация мусора (твердых коммунальных и крупногабаритных отходов)	До начала оказания услуг региональным оператором - исходя из фактических затрат за период пропорционально площади жилого/нежилого помещения, после начала оказания услуг региональным оператором – в порядке, установленном органами власти.		
3	Коммунальные ресурсы: Холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), электроэнергия, отопление	согласно действующего законодательства		
4	Обслуживание ворот	Отдельной строкой (или отдельной квитанцией) в случае принятия решения общим собранием собственников		
5	Антенна	Отдельной строкой (или отдельной квитанцией) в случае принятия решения общим собранием собственников		
6	Видеонаблюдение	Отдельной строкой (или отдельной квитанцией) в случае принятия решения общим собранием собственников		
7	Домофония	Отдельной строкой (или отдельной квитанцией) в случае принятия решения общим собранием собственников		

Генеральный директор ООО "Магнит"

Председатель Жилищно-строительного кооператива № 53



Тарабанов Г.А.