

Договор  
управления многоквартирным домом № 697072

г. Хабаровск

«20» февраля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Магнит», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Казбан О.А., действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственник/наниматель Сарфянская Анастасия Владимировна жилого помещения в г. Хабаровск, ул. Слободской, дом А кв. 72 общей площадью 682 кв.м, действующий на основании договор долевого участия именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

**Термины и понятия**

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

Исполнители - организации различных форм собственности, на которые на договорной основе возложены обязательства по предоставлению работ (услуг) по текущему и капитальному ремонту, прочим услугам.

Поставщики – ресурсоснабжающие организации, оказывающие услуги по поставке соответствующего коммунального ресурса.

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

Общее имущество многоквартирного дома:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за

его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Капитальный ремонт – это проведение предусмотренных законом работ по устранению неисправностей, изношенных конструктивных элементов общего имущества МКД, в том числе, по их восстановлению или замене с целью улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества многоквартирного дома.

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

МКД – многоквартирный дом.

Объект – многоквартирный дом № А по ул. Слободская в г.Хабаровск.

### Предмет договора

1.1. Исполнитель по заданию Заказчика в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Хабаровск, ул.Слободская, дом А, предоставлять коммунальные и прочие услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

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

1.3. Исполнитель и Заказчик обязуются руководствоваться Договором, Жилищным кодексом РФ, Постановлением правительства РФ №354 от 06.05.2011г. «Правила предоставления коммунальных услуг», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. №731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации», нормами и правилами технической эксплуатации жилищного фонда №170 от 27.09.2003г. и другими нормативно-правовыми актами в области регулирования правоотношений в жилищной сфере.

1.4. Состав общего имущества МКД в г. Хабаровске по ул. Слободская, дом А, в отношении которого осуществляется управление, указан в разделе «Термины и понятия» Договора и определяется в соответствии с технической документацией на Объект.

## 2. Права и обязанности Исполнителя

### 2.1. Права:

2.1.1. Совершать сделки по управлению Объектом, отвечающие целям и задачам Исполнителя, в пределах законодательства РФ.

2.1.2. Самостоятельно определять порядок, способ и объемы выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.1.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерного оборудования в помещениях собственников.

2.1.4. Сдавать в аренду общее имущество, в том числе конструктивные элементы здания, с направлением полученной прибыли на управление, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества МКД.

2.1.5. Производить расчет тарифа на содержание и ремонт помещений, в соответствии с установленной общим собранием собственников МКД ставкой, а также определять расходы на другие установленные Жилищным кодексом РФ цели.

2.1.6. Устанавливать на основе тарифа размеры платежей по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

2.1.7. Начислять пени Заказчику за несвоевременно или не полностью внесенную плату за содержание общего имущества, коммунальные и прочие услуги в размере 1/300 ставки

рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

2.1.8. Ограничивать и приостанавливать оказание услуг по договору Заказчиком, имеющим задолженность по оплате услуг за содержание и ремонт помещений, коммунальные и прочие услуги, в соответствии с законодательством РФ.

2.1.9. Оказывать дополнительные услуги, выходящие за рамки обязательных работ и услуг по содержанию, ремонту и управлению МКД, за плату.

2.1.10. В случае неисполнения Заказчиком своих обязанностей по участию в общих расходах, Исполнитель в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, пени, возмещения за пользование чужими денежными средствами, судебных расходов и прочих затрат.

## 2.2. Обязанности:

2.2.1. Управлять общим имуществом Объекта в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.2. Обеспечивать рабочее функционирование Объекта, оборудования и инженерных сетей в течение установленного срока службы, с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов в рамках утвержденного собственниками тарифа, в пределах средств, фактически поступивших от Заказчиков на расчетный счет Исполнителя.

2.2.3. Самостоятельно или с привлечением сторонних организаций организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

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

2.2.5. Производить снятие показаний общедомовых приборов учета, контролировать показания индивидуальных приборов учета, рассчитывать индивидуальные объемы потребленных коммунальных услуг.

2.2.6. Выставлять к оплате Заказчику счета/квитанции (платежные документы) на содержание и ремонт, коммунальные и прочие услуги до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

2.2.7. Производить начисления Заказчику за коммунальные услуги по тарифам, ставкам и объемам Поставщиков услуг.

2.2.8. Уведомлять Заказчика о принимаемых и принятых решениях по распоряжению общим имуществом, изменению тарифов и ставок, а также о других решениях, касающихся прав, обязанностей и интересов Заказчика, путем размещения информации на информационных стендах и на сайте Исполнителя.

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

2.2.10. Представлять интересы Заказчика в государственных и иных учреждениях, организациях, по вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Объекта.

## 3. Права и обязанности Заказчика

### 3.1. Права:

3.1.1. Владеть, пользоваться, распоряжаться принадлежащими ему помещениями в соответствии с их назначением и в пределах, установленных правилами и нормами гражданского и жилищного законодательства, сдавать принадлежащие ему помещения в наём или в аренду в установленном законодательством РФ порядке.

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

3.1.3. Заявлять об ошибках, обнаруженных в счетах/квитанциях (платежных документах), выставленных Исполнителем. Подача заявления об ошибке в платёжном документе не освобождает Заказчика от обязательств оплаты платёжного документа в полном объеме и в установленный срок. Перерасчет ошибочно выставленных к оплате сумм производится в следующем расчетном периоде.

3.1.4. Проверять совместно с Исполнителем состояние и показания индивидуальных приборов учета.

3.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.2. Обязанности:

3.2.1. Использовать принадлежащие Заказчику помещения по их целевому назначению, содержать внутриквартирные сети в технически исправном состоянии, осуществлять их текущий и капитальный ремонт за свой счёт.

3.2.2. Нести расходы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в полном объеме ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

Предоставлять показания индивидуальных приборов учета Заказчику до 30 (тридцатого) числа каждого месяца. В случае не своевременного предоставления показаний индивидуальных приборов учета Заказчику, начисления за коммунальную услугу производится в соответствии с действующим нормативом.

3.2.3. Соблюдать права и законные интересы других Заказчиков, нормы и правила противопожарной безопасности, санитарно-технической эксплуатации помещений, мест общего пользования, придомовой территории.

3.2.4. Уведомлять Исполнителя о количестве проживающих, о сдаче помещений в аренду, о прокивании временных жильцов.

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

3.2.6. Без оформленного письменного разрешения Исполнителя Заказчик не имеет права:

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

3.2.7. При просрочке платежей или не полностью внесённую плату за содержание общего имущества и коммунальные услуги уплатить пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

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

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

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

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

3.2.12. При смене Заказчика и выезде из занимаемых помещений произвести полный расчёт за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные и прочие услуги, обеспечить вызов представителя Исполнителя для осмотра средств учёта коммунальных услуг и их ограничения.

#### **4. Цена договора, тарифы на услуги и порядок оплаты**

4.1. Цена Договора определяется исходя из ставок и тарифов на:

- услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества по утвержденному общим собранием тарифу;
- коммунальные услуги по тарифам, ставкам и объемам Поставщиков услуг;
- иные услуги неразрывно связанные с жизнеобеспечением Заказчика (домофон и проч.), устанавливаемых Поставщиками данных услуг.

4.2. Тарифы на коммунальные услуги могут изменяться в соответствии с решениями администрации г.Хабаровска.

4.3. Заказчик оплачивает счета/квитанции (платежные документы) путем перечисления денежных средств по реквизитам Исполнителя, указанным на счете/квитанции (платежном документе) в сроки, предусмотренные п.3.2.2. Договора.

4.5. Плата за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества МКД, в соответствии с тарифом, утвержденным общим собранием.

4.6. Размер платы услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определяется на общем собрании собственников МКД и составляет 33 руб./м2.

Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Хабаровска.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Исполнителем как произведение установленных администрацией г.Хабаровска тарифов на объем потребленных коммунальных ресурсов в соответствии с показаниям общедомового и индивидуальных приборов учета, и с учетом объемов, выставленных к оплате Поставщиком.

## 5. Ответственность сторон

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

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

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

- обстоятельство непреодолимой силы (форс-мажор),
- несвоевременного исполнения Заказчиком обязательств по своевременному внесению платежей.

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

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

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

## 6. Порядок и срок действия договора

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания.

6.2. Договор заключен на пять лет.

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

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

6.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

## 7. Реквизиты и подписи сторон

«Исполнитель»	«Заказчик»
ООО «Магнит»	ФИО <u>Серебрянская А.В.</u>
680031, г. Хабаровск, ул. Санитарная, 16	Адрес
Телефон (4212) 704-500	Тел
ИНН / КПП 2724133457 / 272401001	Пас
р/сч 40702810201120000646 в «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (ОАО) г.Благовещенск	кем
к/сч 30101810300000000765 БИК 041012765	м/у E-m

Генеральный директор

 /Казбан О.А./

