

Договор № 31
управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

«01» мая 2017 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 председатель совета многоквартирного дома № 31 по ул. Совхозной в г. Хабаровске Семёненко Даниил Леонидович, действующий от имени собственников на основании Протокола №1 внеочередного общего собрания собственников от 17 апреля 2017 г., именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

Термины и понятия

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

Наниматели – физические лица, проживающие в жилых помещениях на основании договора социального найма. В рамках данного договора наниматель приравнивается к Заказчику.

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

Общее имущество – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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.

Объект – многоквартирный жилой дом № 31 по ул. Совхозной.

1. Предмет договора

1.1. Заказчик передаёт, а Исполнитель принимает на себя обязанности по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома, обеспечению коммунальными и иными услугами, а Заказчик обязуется оплачивать данные услуги в полном объеме.

1.2. Исполнитель и Заказчик обязуются руководствоваться Договором, Жилищным кодексом РФ, Постановлением правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., Постановлением Правительства РФ № 170 от 27.09.2003 г. и другими нормативными документами.

1.3. Состав общего имущества жилого дома в г. Хабаровске по ул. Совхозной 31, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на Объект.

1.4. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Права и обязанности Исполнителя

2.1. Права:

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

2.1.2. Сдавать в аренду общее имущество с направлением полученной прибыли на благоустройство и иные цели.

2.1.3. Производить расчет тарифа на содержание и ремонт помещений, а также определять расходы на другие установленные Жилищным кодексом РФ цели.

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

2.1.5. Производить начисление и сбор платежей, установленных общими собраниями собственников многоквартирного дома.

2.1.6. Начислять пени Заказчику за несвоевременно или не полностью внесенную плату за содержание общего имущества и коммунальные и прочие услуги в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

2.1.7. Приостановить исполнение обязательств по договору, путём введения частичного или полного ограничения предоставления коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.1.8. 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 тарифа, сметных расходов и в пределах средств, фактически поступивших от Заказчиков.

2.2.3. Заключать в интересах Заказчика договоры с Поставщиками на предоставление коммунальных услуг и техническое обслуживание дома, в том числе сетей и систем: электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения, лифтового хозяйства, домофона и противопожарной безопасности и проч.

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

2.2.5. Производить принятие показаний приборов учета, рассчитывать индивидуальные объемы потреблённых коммунальных услуг.

2.2.6. Выставлять к оплате Заказчику счета/квитанции (платежные документы) до десятого числа месяца, следующего за расчетным.

2.2.7. Производить начисления Заказчику за коммунальные услуги 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.

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, судах по вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Объекта.

2.2.11. Иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

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 нормах 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 обязанности 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; поддерживать жилое помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, обеспечивать температурный режим, согласно нормативам, установленным законодательством.

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

3.2.3. В случае занятия собственником части общего имущества многоквартирного дома для личных нужд, производить оплату Заказчику стоимость аренды, согласно цене, утвержденной общим собранием собственников.

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

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

3.2.6. Не допускать обрасывание 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).

3.2.7. 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 внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;
- нарушать имеющиеся схемы учёта поставки коммунальных услуг, использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления);
- производить реконструкцию/переоборудование помещений, монтаж дополнительных входных дверей, в том числе в местах общего пользования.

3.2.8. Оплачивать пени Исполнителю за несвоевременно или не полностью внесённую плату за содержание общего имущества и коммунальные и прочие услуги в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.2.9. Обеспечивать в установленные сроки поверку и при необходимости замену индивидуальных приборов учета. Предоставлять Исполнителю копии актов ввода в эксплуатацию приборов учёта документацию о поверках/заменах.

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

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

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

3.2.13 В случае сдачи Заказчиком жилого помещения в социальный, служебный и иной найм и неоплаты нанимателем расходов по содержанию жилого помещения, коммунальных услуг за 3 и более периода, Заказчик обязан по требованию Исполнителя произвести оплату задолженности;

3.2.14. При смене Заказчика и выезде из занимаемых помещений:

- за 5 дней направить уведомление Исполнителю о расторжении договора;
- произвести полный расчёт за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные и прочие услуги.

3.2.15. Иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

4. Цена договора, тарифы на услуги и порядок оплаты

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

- услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества по утвержденному общим собранием тарифу. В случае если собственниками не утверждается тариф на последующий год, размер платы утверждается в соответствии решениями Администрации г. Хабаровска об установлении размера платы;
- коммунальные услуги по тарифам, ставкам и объемам Поставщиков услуг, которые подлежат изменению в соответствии изменением тарифов органами власти;
- иные услуги, установленные решением общих собраний собственников.

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

4.3. 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, стоимостью коммунальных и иных услуг, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

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:

- обстоятельств 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 собственников 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.

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

6. Порядок и срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами, распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с момента выбора ООО «Магнит» в качестве способа управления многоквартирным домом № 31 по ул. Совхозной в г. Хабаровске.

6.2. Срок действия Договора – 3 года с момента наступления условий, указанных в п. 6.1.

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

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

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

7. Реквизиты и подписи сторон

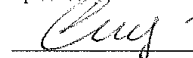
«Исполнитель»	«Заказчик»
ООО «Магнит»	Семёненко Даниил Леонидович
680031, г. Хабаровск, ул. Санитарная, 16	680022, г. Хабаровск, ул. Совхозная, д. 31, кв. 7
Телефон (4212) 704-500	Телефон: 8 (962) 284-69-63
ИНН / КПП 2724133457 / 272401001	Паспорт: серия 1009 № 188195 от 21.01.2010
р/сч 40702810101140000029 в «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (ПАО) г. Благовещенск	Выдан: МО УФМС России по Амурской области в городе Благовещенске
к/сч 3010181030000000765 БИК 041012765	Дата и место рождения: 03.11.1985, гор. Благовещенск
	E-mail: danii.semenenko@gmail.com

Генеральный директор


/Казбан О.А./



Председатель Совета МКД


/Семёненко Д.Л./

Приложение 1

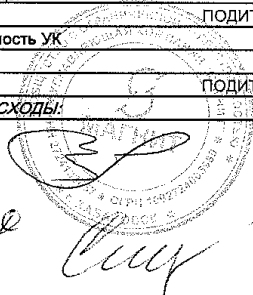
Расчет тарифа на содержание и ремонт общего имущества МКД по ул.Совхозная,
дом № 31 на 2017г.

СТАТЬЯ ДОХОДОВ		План, руб.	1 м2	Периодичность
1	Содержание и текущий ремонт общего имущества	4 306 838,3	36,54	
ИТОГО ДОХОДЫ:		4 306 838,3	36,54	
СТАТЬЯ РАСХОДОВ		Сумма, руб.		
1. Текущее обслуживание				
1	Обслуживание общедомовых приборов учета	332 000,0	2,82	ежемесячно
	1. Сервисное обслуживание АИТП (автоматизированный тепловой пункт), 7 отопительных месяцев	42000	0,36	
	2. Сервисное обслуживание узла коммерческого учета тепловой энергии, 12 месяцев	72000	0,61	
	3. Единовременная профилактика АИТП 1 раз в год	14000	0,12	
	4. Обслуживание прибора учета электроэнергии, снятие показаний электроэнергии	180000	1,53	
	5. Сервисное обслуживание прибора учета ХВС	24000	0,20	
2	Техническое обслуживание и диспетчеризация лифтов	216 000,0	1,83	круглосуточно
3	Освидетельствование лифтов	19 600,0	0,17	ежегодно
4	Вывоз крупногабаритного мусора	36 000,0	0,31	ежемесячно
5	Вывоз твердых бытовых отходов	448 950,0	3,81	ежедневно
6	Дератизация и дезинсекция	24 000,0	0,20	три раза в год
7	Страхование общего имущества и гражданской ответственности	18 000,0	0,15	ежегодно
8	Подготовка здания и внутридомовых инженерных сетей к сезонной эксплуатации	96 000,0	0,81	два раза в год
9	Проведение технических осмотров элементов здания и внутридомовых инженерных сетей	216 000,0	1,83	ежемесячно
10	Обслуживание вентиляционных каналов	10 000,0	0,08	два раза в год
11	Аварийно-диспетчерское обслуживание населения, устранение неисправностей, препятствующих нормальной эксплуатации здания	168 000,0	1,43	круглосуточно
12	Расчетно-кассовое обслуживание и прием платежей от населения (услуги банков)	150 739,3	1,28	ежедневно
13	Регистрационный учет граждан (паспортный стол)	122 472,0	1,04	четыре дня в неделю
14	Бухгалтерское обслуживание, расчет и выставление квитанций	110 344,8	0,94	пять дней в неделю
15	Юридическое обслуживание, в том числе выдача справок, претензионная работа	82 758,6	0,70	пять дней в неделю
16	Размещение информации в сети Интернет (ГИС ЖКХ)	36 000,0	0,31	ежемесячно
17	Инженерно-техническое обслуживание нежилой площади и коммуникаций	228 000,0	1,93	четыре дня в неделю
18	Электротехническое обслуживание нежилой площади	180 000,0	1,53	четыре дня в неделю
19	Содержание помещений общего пользования и земельного участка, входящего в состав общего имущества (уборка подъездов и территории)	408 000,0	3,46	пять дней в неделю
20	Материалы и инструмент, в т.ч. сантехтовары, электротовары, бытовая химия,хоз.инвентарь и проч.	48 000,0	0,41	по необходимости
ПОДИТОГ:		2 950 864,8	25,04	
2. Текущий ремонт				
1	Ремонт и замена деталей, комплектующих и оборудования (лифты, коммуникации, сантехническое оборудование, электротехническое оборудование, кровля, проч.)	165 000,0	1,40	по необходимости
2	Плотницкие работы	55 172,4	0,47	ежемесячно
3	Расходные материалы для текущего ремонта общего имущества	176 000,0	1,49	по необходимости
ПОДИТОГ:		396 172,4	3,36	
3. Благоустройство				
1	Озеленение и благоустройство территории (саженцы, цветы, земля, песок)	22 000,0	0,19	весенне-летний период
2	Ремонт и изготовление малых архитектурных форм	30 000,0	0,25	весенне-летний период
3	Уборка и вывоз снега с предомовой территории	65 000,0	0,55	по необходимости
ПОДИТОГ:		117 000,0	0,99	
4. Организационные расходы и обязательные платежи				
1	Организационно-административные расходы	413 793,1	3,51	ежемесячно
2	Услуги связи и интернет	12 000,0	0,10	ежемесячно
3	Содержание помещений обслуживающего персонала, оргтехники	47 000,0	0,40	ежемесячно
4	Налоги и платежи во внебюджетные фонды	154 666,0	1,31	в установленные сроки
ПОДИТОГ:		627 459,1	5,32	
5. Рентабельность УК				
1	Рентабельность УК	215 341,9	1,83	ежеквартально
ПОДИТОГ:		215 341,9	1,83	
ИТОГО РАСХОДЫ:		4 306 838,3	36,54	

Генеральный директор ООО "Магнит"

Казбан О.А.

Председатель Совета МКД



Семёненко Л.В.