

**Договор № 1**  
**управления многоквартирным домом**

г. Хабаровск

«*16*» *сентября* 201*8* 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 собственники/участники долевого строительства, принявшие жилое помещение по акту приема-передачи в многоквартирном доме № 1 по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске, именуемые 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.

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

Объект – многоквартирный жилой дом № 1 по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске.

**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 06.05.2011г., Постановлением Правительства РФ № 170 от 27.09.2003г. и другими нормативными документами.

1.3. Состав общего имущества жилого дома № 1 по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на Объект.

1.4. Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в т.ч. техническому обслуживанию и эксплуатации индивидуальной котельной для нужд отопления и ГВС многоквартирного дома № 1 по Воронежскому шоссе 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 за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги, а также иные услуги, установленные общими собраниями собственников многоквартирного дома.

2.1.6. Начислять пени Заказчику за несвоевременно или не полностью внесённую плату за содержание общего имущества и коммунальные и прочие услуги в размере, предусмотренном законодательством РФ.

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.

2.1.9. Иные права, установленные законодательством Российской Федерации.

## **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 объёмах материальных и финансовых ресурсов в рамках тарифа и в пределах средств, фактически поступивших от Заказчика.

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 индивидуальный объём потреблённых коммунальных услуг.

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

2.2.7. Выставлять Заказчику к оплате средства, затраченные Исполнителем на приостановление/ограничение подачи в отношении Заказчика коммунальных ресурсов в связи с их неоплатой.

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

2.2.9. 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.

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

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

2.2.12. 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 нормами законодательства РФ, не нарушая права и интересы других Заказчиков.

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

3.1.4. 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. Нести расходы на содержание общего имущества дома, коммунальные услуги, иные расходы, установленные общим собранием собственников и нормами законодательства, путём внесения платы за содержание жилья в полном объёме ежемесячно до пятнадцатого 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. В случае несогласия оплаты, немедленно освободить занятую часть общего имущества по требованию Исполнителя или иных 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 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).

3.2.7. 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, регуливающую 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, коммунальные и прочие услуги в размере, установленном законодательством РФ.

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

3.2.14. 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 общего имущества по утвержденному общим собранием тарифу. В случае если собственниками не утверждается тариф на последующий год, размер платы утверждается в соответствии решениями, нормативными актами Администрации г. Хабаровска об установлении размера платы;

- коммунальные услуги, использованные в целях содержания общего имущества, исходя из тарифов и объемов, установленных органами государственной, муниципальной власти, которые подлежат изменению в соответствии изменением тарифов органами власти;

- 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 Исполнитель производит выставление счетов/квитанций (платежных документов) 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

4.3. 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.

4.4. 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, причинённый по его вине общему имуществу, а также имуществу других собственников в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Исполнитель не несёт 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. Срок действия договора, условия расторжения

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с момента выбора ООО «Магнит» в качестве способа управления многоквартирным домом № 1 по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске.

6.2. Срок действия Договора – 5 лет с момента наступления условий, указанных в п. 6.1.

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

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

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

6.6. 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.

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

Приложение № 1 Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в т.ч. техническому обслуживанию и эксплуатации индивидуальной котельной для нужд отопления и ГВС многоквартирного дома № 1 по Воронежскому шоссе.

## 7. Реквизиты и подписи сторон:

### «Управляющая организация»

Почтовый адрес: 680031, г. Хабаровск, ул. Санитарная, 16-36

Тел./факс 8 (4212) 704-500

ИНН/КПП 2724133457 / 272401001

р/с № 40702810201120000648 в

«Азиатско-Тихоокеанский банк» (ПАО) в г. Благовещенск

к/с № 30101810300000000765

БИК 041012765

Генеральный директор



О.А.Казбан

Собственник (владелец) помещения

№

ФИО