

Договор № 1/1-2
управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

«16» февраля 2019 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 № 1/1 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 № 1/1 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. Исполнитель предоставляет Заказчику коммунальные ресурсы: холодная вода и водоотведение (канализация), горячая вода и отопление, электроэнергия, если собственниками не принято решение о заключении прямого Договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией.

1.4. Состав общего имущества жилого дома № 1/1 по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на Объект и включает: помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердак, подвал, инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

1.5. 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 № 1/1 по Воронежскому шоссе указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня

работ и услуг, осуществляемых Исполнителем может производиться по решению общего собрания собственников Многоквартирного дома по согласованию с Исполнителем (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 начисление и сбор платежей за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги, потребленные на содержание общего имущества.

2.1.4. Производить начисление и сбор платежей за коммунальные услуги, если собственниками/ участниками долевого строительства не принято решение о заключении прямого Договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией. Начисление платы собственникам/участникам долевого строительства, 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.

2.1.5. Производить начисление и сбор платежей за услуги, не входящие в Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, но предоставляемые собственникам, в связи с наличием оборудования на общедомовом имуществе (домофон);

2.1.6. Производить начисление и сбор платежей за дополнительные услуги, перечень и стоимость на которые утверждена общим собранием собственников/ участников долевого строительства многоквартирного дома;

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

2.1.8. После предварительного уведомления Собственника/участника долевого строительства, принявшего жилое помещение по акту приостановить либо ограничить предоставление коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях, порядке и сроках. Возобновление подачи коммунальных услуг производится Исполнителем в течение 2-х рабочих дней с момента полного погашения Собственником/ участником долевого строительства 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.

2.1.9. 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.

2.1.10. Требовать от Собственника (потребителя) /участника долевого строительства, принявшего помещение по акту возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества, в случае причинения ущерба общему имуществу. Требование Управляющей организации к Собственнику (потребителю)/ участнику долевого строительства оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

2.1.11. В случае невыполнения Собственником/ участником долевого строительства, принявшим помещение по акту условий пункта 2.1.10 настоящего Договора, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от собственника/участника долевого строительства возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а

при неисполнении требований добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

2.1.12. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Заказчика на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору;

2.1.13. Представлять интересы Заказчика в государственных и иных учреждениях, организациях, судах по вопросам, связанным с содержанием общедомового имущества.

2.1.14. Иные права, установленные законодательством Российской Федерации.

2.2. Обязанности:

2.1.1. 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 и в пределах средств, фактически поступивших от Собственника.

2.1.2. Заключать в интересах Заказчика договоры на техническое обслуживание дома, в том числе сетей и систем: электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения и проч.

2.1.3. Заключать в интересах Заказчика договоры с Поставщиками коммунальных услуг, если собственниками/участниками долевого строительства не принято решение о заключении прямого Договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией.

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

2.1.5. Производить принятие/снятие показаний приборов учета, рассчитывать индивидуальный объем потребленных коммунальных услуг.

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

2.1.7. Выставлять Заказчику к оплате средства, затраченные Управляющей организацией на приостановление/ограничение и возобновление подачи коммунальных ресурсов в отношении Заказчика а, в связи с их неоплатой.

2.1.8. 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 вывешивания информации на информационном стенде в подъезде МКД и (или) размещения информации в «Системе».

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

2.1.10. 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 объеме ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.3. В случае занятия Заказчиком части общего имущества многоквартирного дома для личных нужд, производить оплату Исполнителю стоимость аренды, согласно цене, утвержденной общим собранием собственников или установленной Исполнителем, если решением общего собрания цена не определена. 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, выставляется 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, 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 реконструкцию/переоборудование помещений общего имущества, монтаж дополнительных входных дверей.

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 учёта. 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 и ремонту общего имущества по утвержденному общим собранием собственников тарифу. В случае, если собственниками не утверждается тариф

на последующий год, к расчету принимается тариф (ставка) утвержденный 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, согласно п. 2.1.5 и 2.1.6 настоящего Договора.

4.2 Исполнитель 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».

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.

4.5. В случае отсутствия акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему договору, считаются выполненными Исполнителем качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

5. Ответственность сторон

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

5.2. 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.

5.3. 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.

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

5.6 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. Срок действия Договора – 5 лет.

6.2. 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.

6.3. 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.

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

6.5. 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.

6.6. 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 № 1/1 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

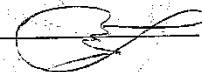
ИНН/КПП 2724133457 / 272401001

р/с № 40702810070000020164 в

Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк России» г.Хабаровск

к/сч 3010181060000000608 БИК 040813608

Генеральный директор



О.А.Казбан

Собственник (владелец) помещения

№ квартиры	ФИО собственника	Дата и место рождения	Номер телефона и электронный адрес	Подпись
------------	------------------	-----------------------	------------------------------------	---------

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

СТАТЬИ ПОХОДОВ		Платежи	Периодичность
1	Управление, содержание и ремонт общего имущества	1 979 217,6	41,00
ИТОГО ПОХОДЫ		1 979 217,6	41,00
СТАТЬИ РАСХОДОВ		Сумма	
1.	Содержание общего имущества		
1	Обслуживание общедомовых приборов учета	24 400,0	0,51
2	Вывоз твердых бытовых отходов	256 650,0	5,32
3	Вывоз крупногабаритного мусора	24 000,0	0,50
4	Подготовка здания и внутридомовых инженерных сетей к сезонной эксплуатации	34 000,0	1,12
5	Проведение обходов, осмотров общего имущества, выявление недостатков и их активирование	78 500,0	1,63
6	Обслуживание вентиляционных каналов	8 000,0	0,17
7	Дезартизация и дезинсекция	6 061,8	0,13
8	Инженерно-техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения	96 000,0	1,99
9	Электротехническое обслуживание	60 000,0	1,24
10	Санитарное содержание придомовых территорий, лестничных клеток	192 000,0	3,98
11	Уборка и вывоз снега	50 000,0	1,04
12	Аварийно-диспетчерское обслуживание	36 000,0	0,75
ПОДИТОГ:		885 611,8	18,35
2.	Текущий ремонт		
1	Текущий ремонт общего имущества	64 000,0	1,33
ПОДИТОГ:		64 000,0	1,33
3.	Благоустройство		
1	Ремонт и установка малых архитектурных форм	28 000,0	0,58
2	Озеленение территории и прочее благоустройство	20 000,0	0,41
ПОДИТОГ:		48 000,0	0,99
4.	Обслуживание		
1	Техническое обслуживание и эксплуатация индивидуальной котельной для нужд отопления и ГВС	260 000,0	5,39
2	Регистрационный учет граждан (паспортный стол)	49 800,0	1,03
3	Расчетно-кассовое обслуживание (РКО), услуги банков за прием платежей от населения	68 795,4	1,43
4	Начисление и выдача квитанций, справок, ведение баз данных	75 862,1	1,57
5	Претензионно-исковая работа, в том числе по взысканию задолженности	68 965,5	1,43
6	Размещение информации в сети Интернет и прочих обязательных источниках	12 000,0	0,25
7	Программное обеспечение и услуги связи	18 500,0	0,38
8	Обеспечение МКД материалами (сантех- и электротовары, бытовая химия,хоз.инвентарь, инструмент)	82 000,0	1,70
9	Налоги, сборы, обязательные платежи	94 999,8	1,97
ПОДИТОГ:		730 920,8	15,14
5.	Управление		
1	Управленческие расходы	151 724,1	3,14
2	Рентабельность УК 5%	98 960,9	2,05
ПОДИТОГ:		250 685,0	5,19
ИТОГО РАСХОДЫ		1 979 217,6	41,00

Генеральный директор
ООО "Магнит" Казбан О.А.