

ДОГОВОР № 0/1

на услуги по управлению жилищным фондом г. Дивногорска

г. Дивногорск

26 декабря 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Вектор-95», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Юрия Ивановича Бахтеева, действующего на основании Устава, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Паритет», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Сморгона Александра Львовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является передача в управление многоквартирного жилого дома № 37 Б в городе Дивногорске по ул. Чкалова на основании разрешения на ввод в эксплуатацию RU 24304000-210/РЭ, в соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Характеристика дома указана в приложении 1, являющимся неотъемлемой частью договора.

1.2. В соответствии с настоящим договором Заказчик передаёт Исполнителю в управление многоквартирный жилой дом, указанный в п.1.1. договора, на срок до определения управляющей организации по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации, а Исполнитель принимает указанный жилой дом для управления им с предоставлением услуг в соответствии с разделом 2 договора в интересах собственника имущества, от имени которого действует Заказчик. Передача жилищного фонда в управление не влечёт перехода права собственности на них к Исполнителю.

1.3. Исполнитель обеспечивает реализацию полномочий собственника в отношении имущества, переданного ему в управление.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Управлять жилищным фондом в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, с целями, задачами, определяемыми Заказчиком и указанными в настоящем договоре и иных нормативных документах, действующих в данной сфере. Использовать имущество, переданное в управление, строго по назначению.

2.1.2. Вести техническую документацию (базу данных) на строения, инженерные сооружения (объекты благоустройства), обеспечивающую учет переданного в управление имущества.

2.1.3. Систематически проводить технические осмотры жилищного фонда и корректировать базы данных, отражающие состояние жилищного фонда в соответствии с результатами осмотров.

2.1.4. Реализовывать в период действия договора текущие планы управления в соответствии с установленными настоящим договором целями и задачами, согласованными с Заказчиком.

2.1.5. Осуществлять планирование и организацию работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

2.1.6. После подписания настоящего договора: заключать от своего имени договоры предоставления жилищно-коммунальных услуг с нанимателями и собственниками жилых помещений; обеспечить учет и хранение данных договоров.

2.1.7. Обеспечивать нанимателей и собственников жилых помещений жилищными и коммунальными услугами установленного уровня качества в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.1.8. В период действия настоящего договора выполнять собственными силами, а так же привлекать, на условиях договора, подрядные организации для выполнения работ по содержанию, ремонту жилых зданий, поставку коммунальных и других услуг, осуществлять контроль за их выполнением.

2.1.9. Производить начисление платежей нанимателям и собственникам за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги. Выдавать гражданам, проживающим в обслуживаемом жилищном фонде, платежные извещения об оплате за содержание и ремонт жилых зданий, коммунальные услуги.

Выявлять жилые помещения, свободные от обязательств, и своевременно, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента выявления помещения или освобождения его по любым основаниям, информировать Заказчика о наличии таких помещений

2.1.10. Вести лицевые счета нанимателей и карточки учета собственников, арендаторов жилых помещений, иные аналогичные формы учета.

Выдавать заявителям:

- копии финансово-лицевых счетов;
- карточки учета собственника жилого помещения;
- справки о нормативе потребления коммунальных услуг, о начислении либо об отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

2.1.11. Производить сбор платежей за сдачу жилых помещений в наем, платежей за содержание и ремонт многоквартирного дома от собственников помещений, а также платежей за оказываемые коммунальные и прочие услуги.

Ежемесячно перечислять средства от сбора платежей за сдачу жилых помещений в наем до 20 числа месяца, следующего за истекшим, на единый счет Управления федерального казначейства по Красноярскому краю с указанием кода бюджетной классификации - 931 11109044040000120.

Ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за истекшим, предоставлять Заказчику информацию по установленной администрацией г. Дивногорска форме о перечислении средств, собранных в виде платы за наем, в бюджет города.

2.1.12. Принимать соответствующие меры по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

2.1.13. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление жилищного фонда.

2.1.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы, поступающие от населения, и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.15. Осуществлять разъяснительно-воспитательную работу с населением с целью предотвращения ущерба, наносимого им жилым зданиям.

2.1.16. Вносить предложения по более эффективному использованию жилых помещений с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния принятых в управление жилых зданий.

2.1.17. Осуществлять паспортную работу с населением в соответствии с действующим законодательством.

2.1.18. Проводить работу с собственниками жилых помещений в многоквартирных жилых домах по заключению соглашений о передаче управляющей компании функций управления в части заключения договоров на оказание коммунальных услуг, в том числе поставку энергоресурсов.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Пользоваться переданными служебными помещениями и другим

имуществом в соответствии с их назначением и условиями настоящего договора.

2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению жилищным фондом, а также подрядных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и предоставлению коммунальных услуг.

2.2.3. Самостоятельно распоряжаться всеми финансовыми ресурсами, поступающими из соответствующих источников, в соответствии с их целевым назначением.

2.2.4. Принимать участие в осуществлении контроля за ходом выполнения работ по капитальному ремонту.

2.2.5. Принимать участие в работе комиссии по приемке объекта после завершения производства работ.

2.2.6. Участвовать в обсуждении соответствующих бюджетных позиций, по которым определяются объемы финансирования и затраты на управление, содержание и ремонт жилых зданий.

2.3. Заказчик обязуется:

2.3.1. Рассматривать и принимать решения в течение 15 дней с момента подачи предложения Исполнителя по вопросам управления, содержания, улучшения состояния жилищного фонда. В случае вынесения отказа по предложениям Исполнителя предоставлять ему письменное мотивированное заключение по причинам этого отказа.

2.3.2. Принимать участие в разрешении споров между Исполнителем и поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. Устанавливать факты нарушения Исполнителем своих договорных обязательств и факты причинения (или угрозы причинения) материального ущерба жилищному фонду, переданному в управление с участием представителя Исполнителя и других заинтересованных лиц и оформлять их документально.

2.4.2. Принимать участие в разрешении споров между Исполнителем и собственниками, нанимателями жилых помещений по вопросам объема, качества и оплаты жилищно-коммунальных услуг.

3. Порядок расчетов по договору

3.1. Исполнитель получает средства, необходимые для исполнения обязательств по настоящему договору, из следующих источников:

3.1.1. Средства населения, поступающие за предоставленные жилищно-коммунальные услуги (за исключением услуг, оплачиваемых населением непосредственно их производителям);

3.1.2. Прочие доходы, полученные за выполненные работы по управлению объектами недвижимости в рамках настоящего договора, в том числе по предоставляемым платным услугам.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) установлен решением Дивногорского городского Совета депутатов от 29.05.2014 № 43-265-ГС.

3.3. При снижении затрат на техническое обслуживание, санитарное содержание, ремонт жилых зданий по сравнению с запланированными при условии соответствия качества жилищных услуг установленным стандартам Исполнитель обязан, по

согласованию с Заказчиком, произвести перерасчет платы за содержание, обслуживание и текущий ремонт жилого фонда.

3.4. Перечисление платы за пользование жилым помещением (платы за наём) Исполнитель производит Заказчику по мере поступления финансовых средств на соответствующий счет Исполнителя, согласно акту сверки расчетов и счету-фактуре на услуги (работы).

4. Ответственность сторон

4.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу, переданному в управление в результате его неправомерных действий или бездействия, в размере действительно причиненного ущерба.

4.2. Исполнитель и Заказчик освобождаются от ответственности в случае возникновения форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, изменение законодательства и другие), не зависящих от воли сторон и повлекших изменение условий настоящего договора. В этом случае договор может быть пересмотрен по взаимному согласию сторон.

При этом инфляционные процессы в экономике к форс-мажорным обстоятельствам не относятся.

4.3. Ответственность по сделкам, совершенным Исполнителем с превышением предоставленных ему полномочий или с нарушением установленных для него ограничений, несет Исполнитель принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, переданного ему в управление.

5. Разрешение споров

5.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются сторонами путем переговоров.

5.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под расписку в течение 30 дней с момента обнаружения. Ответ на полученную претензию сторона должны направлять другой стороне заказным письмом или вручать лично полномочному лицу под расписку в течение 30 дней с момента получения.

К претензии прилагаются соответствующие документы (протоколы осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей сторон и/или государственных контролирующих органов.

5.3. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривает в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до определения управляющей организации по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с требованиями закона.

7. Условия изменения и прекращения договора

7.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

7.3. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

7.4. После истечения срока действия настоящего договора или в связи с его досрочным прекращением Исполнитель обязан в 10-дневный срок передать все находившиеся у нее документы, связанные с управлением имуществом по настоящему договору, Заказчику.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.2. Данный документ является полным текстом договора и после его заключения любые иные ранее имевшиеся договоренности, соглашения и заявления Сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка, противоречащие условиям настоящего договора, теряют свою юридическую силу.

8.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:
Приложение №1 - перечень передаваемых в управление жилых зданий.

9. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

ООО «Вектор-95»

Юридический адрес: Россия,
Красноярский край» г. Красноярск, ул,
60 лет Октября. 124 «И»,
ИНН 2465038988, КПП 246401001
Банковские реквизиты
р/с 40702810800020)00703 в АКБ
«ЕНИСЕЙ» (ОАО), к/с
30101810800000000795,
БИК 040407795


/И.О. Бахтев/
М.П.
« 26 » 2012 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Паритет»

Юридический адрес: 663090, г. Дивногорск,
ул. Бочкина д.26

Банковские реквизиты:
ИНН 2446005112
КПП 244601001
р/с 40702810801630000017
в Красноярском филиале ЗАО АИКБ «Енисей»
объединенный банк» г. Красноярск
БИК 040407853
Корр.счет 30101810700000000853


/А.Л. Сморгон/
М.П.
« 27 » 2012 г.



А К Т

приема-передачи объекта капитального строительства
«9-ти этажный жилой дом с нежилым пристроенным зданием и инженерным обеспечением в
г. Дивногорске» 1 очередь, находящегося в муниципальной собственности

г. Дивногорск

«25» декабря 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «Вектор-95», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Ю.И. Бахтеева, с одной стороны

Муниципальное казенное учреждение «Архитектурно-планировочное бюро», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице руководителя Г.В. Езовой, с другой стороны

Общество с ограниченной ответственностью «Паритет», именуемое в дальнейшем «Организация» в лице представителя по доверенности от 16.12.2013г. Ануфриенко Алексея Васильевича, с третьей стороны,

подписали настоящий Акт приема – передачи объекта капитального строительства «9-ти этажный жилой дом с нежилым пристроенным зданием и инженерным обеспечением в г. Дивногорске» 1 очередь, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Дивногорск, ул. Чкалова, дом 37Б, находящегося в муниципальной собственности, о нижеследующем:

1. «Застройщик» и «Участник долевого строительства» передает, а «Организация» принимает на обслуживание и в управление «9-ти этажный жилой дом с нежилым пристроенным зданием и инженерным обеспечением в г. Дивногорске» 1 очередь, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Дивногорск, ул. Чкалова, дом 37Б, находящийся в муниципальной собственности, общей площадью 6129,0 кв.м., общей площадью жилых помещений – 4008,2 кв.м., с инженерными сетями, инженерным оборудованием и элементами благоустройства территории.

2. Квартиры и общедолеовое имущество осмотрены, находятся в наличии, необходимом для жизнеобеспечения здания в целом, и в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целевым назначением.

3. С момента подписания настоящего Акта расходы по содержанию жилого дома, указанного в п. 1 настоящего Акта, несет «Организация».

4. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Генеральный директор
ООО «Вектор-95»



Ю.И. Бахтеев

Директор
МКУ «Архитектурно-планировочное бюро»

Е.В. Езова

Представитель ООО «Паритет»
по доверенности



А.В. Ануфриенко

Приложение к договору № 2/11
от 26.12.2013

Характеристика многоквартирного дома, передаваемого в управление

Адрес МКД	Дата ввода в эксплуатацию	Материал стен	Этажность	Кол-во квартир	Кол-во подъездов	Тип кровли	Площадь жилых помещений, кв.м.
г. Дивногорск, ул. Чкалова д.37 Б	25.12.2013	кирпич	9	81	2	шифер	4008,2