

ДОГОВОР № 6/н
на услуги по управлению жилищным фондом г. Дивногорска

г. Дивногорск

18 сентября 2015 г.

Муниципальное казенное учреждение «Архитектурно-планировочное бюро», действующее от имени муниципального образования «город Дивногорск», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице руководителя Езовой Галины Владимировны, 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, (квартиры с №1 по №81, нежилых помещений подъездов №1 и №2, подвала, технического этажа, лифтовое хозяйство, все инженерные системы) в городе Дивногорске по ул. Чкалова на основании разрешения на ввод в эксплуатацию 24-RU 24304000-13-2015, 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) и капитальный ремонт;

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 контролирурующих 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.

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

МКУ «АПБ»

663090, г. Дивногорск, ул.
Комсомольская, 2
ИНН-2446005948 КПП-244601001
ОГРН-1022401253423
УФК по Красноярскому краю
(Финуправление города, МКУ «АПБ»)
р/с 40204810100000000531
в ГРКЦ ГУ Банка России по
Красноярскому краю
г. Красноярск БИК 040407001
ОКПО- 49697969
ОКВЭД-74.20.11 70.31.2
Тел./факс (39144) 3-74-61
Электронная почта divapb@mail.ru

/Г.В. Езова/

Общество с ограниченной ответственностью
«Паритет»

Юридический адрес: 663094, г. Дивногорск,
ул. Театральная, 16

Банковские реквизиты:

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



Приложение к договору № _____
от 18.09.2015

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 2 очередь	18.09.2015	кирпич	9	81	2	мягкая	4686,8

БТЦ на д.08.2015г.

Этаж	Показатели	Подъезд № 1					Подъезд № 2			
		2	2	1	1	3	3	2	2	2
9 эт.	Кол-во комнат	2	2	1	1	3	3	2	2	2
	№ кв.	✓ 41	✓ 42	✓ 43	44	✓ 45	78	✓ 79	✓ 80	81
	Общая площадь	<u>50,0</u> (32,9)	<u>53,5</u> (31,6)	<u>36,5</u> (19,9)	<u>33,3</u> (16,7)	<u>66,6</u> (44,7)	<u>66,8</u> (45,3)	<u>53,9</u> (36,0)	<u>55,9</u> (36,5)	<u>65,5</u> (41,0)
8 эт.	Кол-во комнат	2	2	1	1	3	3	2	2	2
	№ кв.	✓ 36	✓ 37	✓ 38	39	✓ 40	74	✓ 75	✓ 76	77
	Общая площадь	<u>50,4</u> (32,8)	<u>53,3</u> (31,5)	<u>36,5</u> (20,0)	<u>33,5</u> (16,8)	<u>67,2</u> (45,0)	<u>67,0</u> (45,5)	<u>53,8</u> (36,1)	<u>56,0</u> (36,6)	<u>65,6</u> (41,1)
7 эт.	Кол-во комнат	2	2	1	1	3	3	2	2	2
	№ кв.	✓ 31	✓ 32	✓ 33	✓ 34	✓ 35	70	✓ 71	✓ 72	73
	Общая площадь	<u>50,0</u> (32,7)	<u>54,1</u> (32,2)	<u>36,9</u> (20,1)	<u>33,6</u> (16,9)	<u>66,4</u> (44,7)	<u>66,6</u> (45,2)	<u>54,2</u> (36,6)	<u>56,2</u> (36,3)	<u>65,3</u> (40,9)
6 эт.	Кол-во комнат	2	2	1	1	3	3	2	2	2
	№ кв.	✓ 26	✓ 27	✓ 28	✓ 29	✓ 30	66	✓ 67	✓ 68	69
	Общая площадь	<u>50,0</u> (32,7)	<u>53,7</u> (31,9)	<u>36,6</u> (20,0)	<u>32,7</u> (16,5)	<u>67,0</u> (45,3)	<u>66,8</u> (45,6)	<u>54,4</u> (36,5)	<u>56,2</u> (36,3)	<u>65,1</u> (40,9)
5 эт.	Кол-во комнат	2	2	1	1	3	3	2	2	2
	№ кв.	✓ 21	✓ 22	✓ 23	✓ 24	✓ 25	62	✓ 63	64	65
	Общая площадь	<u>49,8</u> (32,7)	<u>53,5</u> (31,7)	<u>36,2</u> (20,0)	<u>32,8</u> (16,3)	<u>66,9</u> (44,8)	<u>66,9</u> (44,9)	<u>54,1</u> (36,6)	<u>56,5</u> (36,5)	<u>65,0</u> (40,9)
4 эт.	Кол-во комнат	2	2	1	1	3	3	2	2	2
	№ кв.	✓ 16	✓ 17	✓ 18	✓ 19	20	✓ 58	✓ 59	✓ 60	61
	Общая площадь	<u>49,7</u> (32,5)	<u>53,5</u> (31,8)	<u>36,4</u> (20,0)	<u>34,9</u> (16,9)	<u>62,5</u> (39,0)	<u>66,5</u> (44,5)	<u>54,0</u> (36,5)	<u>56,4</u> (36,3)	<u>64,5</u> (40,8)
3 эт.	Кол-во комнат	2	2	1	1	3	3	2	2	2
	№ кв.	✓ 11	✓ 12	✓ 13	✓ 14	✓ 15	54	✓ 55	✓ 56	57
	Общая площадь	<u>50,0</u> (32,8)	<u>51,8</u> (31,8)	<u>36,8</u> (20,3)	<u>35,1</u> (17,0)	<u>62,7</u> (38,8)	<u>66,1</u> (44,6)	<u>54,4</u> (36,7)	<u>56,4</u> (36,2)	<u>62,0</u> (40,3)
2 эт.	Кол-во комнат	2	2	1	1	3	3	2	2	2
	№ кв.	✓ 6	✓ 7	✓ 8	✓ 9	10	✓ 50	✓ 51	✓ 52	53
	Общая площадь	<u>49,4</u> (32,5)	<u>51,7</u> (31,5)	<u>36,5</u> (20,0)	<u>34,9</u> (16,4)	<u>63,0</u> (39,4)	<u>66,1</u> (44,3)	<u>54,7</u> (37,0)	<u>56,3</u> (36,1)	<u>62,3</u> (39,5)
1 эт.	Кол-во комнат	2	2	1	1	3	3	2	2	2
	№ кв.	✓ 1	✓ 2	✓ 3	✓ 4	✓ 5	✓ 46	✓ 47	✓ 48	49
	Общая площадь	<u>49,5</u> (32,6)	<u>51,7</u> (31,4)	<u>36,6</u> (20,0)	<u>34,9</u> (16,9)	<u>63,0</u> (39,3)	<u>66,8</u> (45,3)	<u>53,7</u> (36,2)	<u>56,1</u> (36,4)	<u>62,3</u> (40,7)