

Договор управления жилищным фондом ЗАТО Первомайский

пгт. Первомайский

«26» апреля 2020 года

Администрация закрытого административно-территориального образования Первомайский Кировской области, являющаяся собственником муниципального жилищного фонда, в лице главы ЗАТО Первомайский Казанцевой Ольги Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Собственник», с одной стороны

и Общество с ограниченной ответственностью «Уют», в лице директора Бахманова Владимира Рафхатовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор временного управления о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании постановления Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» и в соответствии с распоряжением администрации ЗАТО Первомайский Кировской области от 27.04.2020 № 183 «Об утверждении перечня управляющих организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация».

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирных домах ЗАТО Первомайский (далее – МКД).

1.3. Целью Договора является управление многоквартирными домами, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему договору Собственник поручает, а Управляющая организация берет на себя обязательство совершать от своего имени действия по управлению, содержанию, технической эксплуатации муниципального жилищного фонда, нежилых помещений, указанных в Приложении 1 к настоящему договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять в управление муниципальный жилищный фонд, нежилые помещения, (далее Жилищный фонд), принадлежащие на праве собственности Собственникам, указанные в приложении 1, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.1.2. Управлять муниципальным жилым фондом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.3. Заключать (расторгать, изменять, дополнять) с гражданами - нанимателями жилых помещений договоры найма и социального найма жилья, договоры на оказание услуг по содержанию и ремонту жилья, договоры на оказание коммунальных услуг от своего имени с указанием реквизитов настоящего договора.

3.1.4. Начислять и взимать плату за наем, содержание и ремонт жилых помещений не позднее сроков, предусмотренных жилищным законодательством РФ.

3.1.5. Осуществлять контроль за использованием и сохранностью общедомового имущества, установленным санитарным и техническим нормам и правилам, иным требованиям законодательства.

3.1.6. Выполнять работы по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, объектов инженерной инфраструктуры и придомовых территорий, в соответствии с Постановлением Правительства от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и Постановлением Правительства от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3.1.7. Вести техническую документацию по жилищному фонду, учет граждан нанимателей жилых помещений и иных жильцов.

3.1.8. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.

3.1.9. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем общедомового имущества, проводить поверку установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб.

3.1.10. По обращению Собственников, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора.

3.1.11. Производить сбор платежей с населения за жилищно-коммунальные услуги, в том числе плату за наём, производить сверку расчетов.

3.1.12. Производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ.

3.1.13. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание муниципального жилищного фонда.

3.1.14. Выполнять действия, предусмотренные в пункте 2.1, надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника. Указания

Собственника должны быть правомерными, и конкретными.

3.1.15. Предоставлять Собственнику возможность ознакомиться с заключенными в соответствии с п. 2.1. настоящего договора между Управляющей организацией и гражданами нанимателями жилых помещений договорами.

3.1.16. Сообщать Собственнику по его требованию все сведения о ходе исполнения договора в форме письменного отчета. Собственник, имеющий возражения по отчету, должен письменно сообщить о них в течение 10 календарных дней. В противном случае отчет считается принятым Собственником.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Вносить предложения Собственнику об изменении размера платы за ремонт и содержание жилых (нежилых) помещений не чаще 1 раза в год с целью соблюдения баланса интересов участников жилищных правоотношений.

3.2.3. При обоснованной необходимости требовать от Собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, связанной с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей организации причинам.

3.2.4. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам и пользователям помещений по их заявкам и за дополнительную плату. Стоимость дополнительных платных услуг указывается в перечне услуг, утвержденных руководителем Управляющей организации.

3.2.5. Вносить предложения Собственнику о ремонте жилищного фонда, сносе ветхого и аварийного жилья.

3.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Передать Управляющей организации жилищный фонд по акту приема-передачи, с указанием технических характеристик МКД и составом общего имущества.

3.3.2. Возмещать Управляющей организации расходы по содержанию и ремонту общедомового имущества по незаселенному (пустующему) жилому фонду МКД.

3.3.3. Совместно со средствами массовой информации осуществлять обеспечение граждан по вопросам жилищной политики, ЖКХ и оказания жилищно-коммунальных услуг.

3.3.4. Принимать решения по иным вопросам, отнесенным к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением.

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно- правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается распоряжением администрации ЗАТО Первомайский. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).

4.2. Денежные средства, полученные Управляющей организацией за оказание услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда расходуются на осуществление деятельности в рамках настоящего договора.

4.3. Остающаяся в распоряжении Управляющей организации часть чистой прибыли используется в соответствии с Уставом Управляющей организации.

4.4. В случае изменения стоимости услуг по Договору на основании решения Собственника, производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления

изменений в силу.

4.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 30 дней со дня выставления счета.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за сохранность документов, имущества и материальных ценностей, полученных им от Собственника или третьих лиц в процессе исполнения настоящего договора.

5.2. Управляющая организация несет ответственность перед гражданами нанимателями жилых помещений за качество предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Неисполнение одной из сторон условий настоящего договора, приведшее к материальным потерям другой стороны, может служить основанием досрочного прекращения настоящего договора по инициативе добросовестной стороны.

5.4. Собственник не несет ответственности по обязательствам Управляющей организации перед третьими лицами.

5.5. Ни одна из сторон настоящего договора не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно известить другую

сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему договору.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора будут разрешаться путем переговоров. Срок рассмотрения претензии 10 рабочих дней.

6.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Изменение и прекращение Договора

7.1. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством и настоящим договором.

7.2. Собственник вправе в любое время отказаться от договора путем направления не менее чем за один календарный месяц письменного уведомления об этом Управляющей организации.

7.3. Управляющая организация в случае неисполнения Собственником условий настоящего договора вправе отказаться от настоящего договора путем направления не менее, чем за три календарных месяца письменного уведомления Собственнику. Управляющая организация обязана принять меры, необходимые для обеспечения сохранности имущества Собственника. Собственник должен незамедлительно распорядиться своим, находящимся в ведении Управляющей организации имуществом. Управляющая организация, отказавшаяся от настоящего договора, сохраняет право на вознаграждение за действия, выполненные ею до прекращения договора.

7.4. После исполнения или прекращения настоящего договора Управляющая организация обязана без промедления вернуть Собственнику жилищный фонд в надлежащем состоянии, всю документацию, доверенности, срок действия которых не истек, и представить отчет о ходе исполнения поручения по утвержденной Собственником форме.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «26» апреля 2020 г. и действует до «25» марта 2021 г.

9. Заключительные положения

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны

руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. Настоящий договор составлен в 2х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Собственник

Администрация ЗАТО Первомайский

613648, Кировская область,
пгт. Первомайский, ул. Волкова, 14
тел. 8(83366) 2- 42-31, (факс) 2-42-35
л/с 03403019960
р/с 40204810122020001238
Отделение Киров г. Киров
БИК 043304001
ИНН 4338003111 КПП 433801001
E-mail: admzatopervomaysk@rambler.ru



/О.А. Казанцева

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «УЮТ»

613648, Кировская область
пгт. Первомайский, ул. Ленина, д.7
Тел. 8(83366) 2-40-32, 2-40,36
ИНН 4338009610 / КПП 433801001
р/с 40702810927000006584
Кировское отделение №8612 ПАО
Сбербанк г. Киров
к/с 30101810500000000609
БИК 043304609



E-mail: oooyut2017@mail.ru

/В.Р. Бахманов/

РЕЕСТР
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

	Адрес МКД	Общая площадь МКД (м2)	в том числе			
			площадь жилых помещений МКД (м2)	площадь нежилых помещений (м2)	площадь помещений, входящих в общедомовое имущество (м2)	
					лестницы и лестничные клетки	с чердаками и подвалами
1	2	3	4	5	6	
1	ул. Советская, дом 1	6003,2	4389,1		413,3	1374,1
2	ул. Советская, дом 3	4945,6	3491,6		489,3	1294
3	ул. Советская, дом 4	4941,5	3493,4		488,2	1296,1
4	ул. Советская, дом 5	4892,6	3495,1		491,7	1245,5
5	ул. Советская, дом 6	4934,0	3486,7		487,4	1295,3
6	ул. Советская, дом 7	4883,8	3481,2		494,8	1250,6
7	ул. Советская, дом 8	5085,9	4028,6		579,3	607,3
8	ул. Советская, дом 9	4927,4	3476,7		490,1	1298,7
9	ул. Советская, дом 10	5076,1	4022,4		577,7	603,7
10	ул. Советская, дом 11	4966,0	3513,8		490,0	1300,2
11	ул. Советская, дом 13	4958,3	3503,2		492,0	1303,1
12	ул. Советская, дом 15	4913,5	3470,2		483,3	1291,3
13	ул. Советская, дом 17	4942,2	3489,9		489,1	1300,3
14	ул. Савельева, дом 6	4635,3	3521,3		276,2	928,4
15	ул. Савельева, дом 8	4616,0	3519,8		277,6	929,8
16	ул. Волкова, дом 17	4157,0	2482,9	633,5	260,8	934,2
17	ул. Кирова, дом 9	4492,3	3362,3		271,2	1001,2
18	ул. Волкова, дом 7	2461,1	2036,5		142,9	349,6
19	ул. Волкова, дом 9	2776,0	2012,5		147,8	699,5
20	ул. Волкова, дом 11	2800,9	1934,8	71,7	145,2	721,5
21	ул. Волкова, дом 13	2769,7	2002,2		143,3	710,5
22	ул. Волкова, дом 15	2507,9	1883,7	118,0	144,1	458,4
23	ул. Кирова, дом 10	2821,2	2028,2		143,5	713,4
24	ул. Ленина, дом 2	2842,4	2051,7		141,8	711,6
25	ул. Ленина, дом 4	3341,9	2588,4		143,3	645,1
26	ул. Ленина, дом 16	3312,2	2587,5		191,5	638,3
27	ул. Ленина, дом 18	3314,1	2576,1		191,7	640,8
28	ул. Ленина, дом 20	2637,2	2043,5		144,1	515,7
29	ул. Ленина, дом 22	4217,3	3003,0		336,1	1144,2
30	ул. Савельева, дом 7	2826,5	1982,6	431,6	144,5	334,3
31	ул. Советская, дом 12	3046,3	1772,9		183,1	1171
32	ул. Госпитальная, дом 10	120,1	113,1			
33	ул. Центральная, дом 17	140,1	140,1			
34	ул. Садовая, дом 6	111,1	111,1			
35	ул. Садовая, дом 8, кв. 2,3	112,7	112,7			
36	ул. Садовая, дом 10, кв. 2	110,4	110,4			
37	ул. Садовая, дом 12	113,3	113,3			
38	ул. Садовая, дом 16, кв. 2,3	112,9	112,9			
39	ул. Садовая, дом 19	111,9	111,9			
40	ул. Ленина, дом 3а, кв. 2,3	111,8	111,8			
	ВСЕГО	126089,7	91769,1	1254,8	9894,9	28707,7