ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Кемерово «20» 05 20 24 г.

Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Кемерово от имени администрации города Кемерово, именуемое в дальнейшем «**Администрация**», в лице и Лысенко Сергея Валерьевича, действующего на основании Положения и доверенности от 30.12.2020 № 01-32/3122

и **ООО УК «СКС»** в лице генерального директора Иванова Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»

в соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением 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»

на основании постановления администрации города Кемерово от 30.04.2021 № 1278 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Кемерово, ул. Тухачевского, д.5, ул. Тухачевского, д.7, ул. Тухачевского, д.9, ул. Тухачевского, д.11, ул. Тухачевского, д.13, ул. Тухачевского, д.17, ул. Тухачевского, д.20, ул. Тухачевского, д.22, ул. Тухачевского, д.28, ул.Железнякова, д.18, ул.Сибиряков-Гвардейцев, д.190».

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Администрация поручает, а управляющая организация принимает на себя обязательство осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом по адресу: **г. Кемерово,** ул. Тухачевского, 5 до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не более одного года.

1.2. Общий перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирными домами, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно постановлению Правительства Российской Федерации 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»

1.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора со дня его заключения.

2.1.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с перечнем работ и услуг по управлению многоквартирным домом, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, и иными регламентирующими правовыми актами.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.4. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.1.5. Предварительно уведомлять собственников и нанимателей, пользующихся жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

2.1.6. Производить начисления платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома собственникам, нанимателям жилых и нежилых помещений, а также осуществлять сбор платежей.

2.1.7. Информировать собственников и нанимателей жилых, нежилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг.

2.1.8. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) собственников и нанимателей жилых, нежилых помещений на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

2.1.10. Ежеквартально, до 30 числа за истекший квартал, представлять отчет Администрации о выполнении условий настоящего договора.

2.1.11. Передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации.

2.1.12. В соответствии с действующими нормами и правилами, установленными законодательством выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

2.1.13. Производить начисление и сбор с собственников и нанимателей жилых, нежилых помещений платы за текущее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.14. Своевременно извещать Администрацию о фактах нарушения нанимателями муниципальных помещений правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты за жилое помещение.

2.1.15. Принимать меры по взысканию с пользователей муниципальных помещений платы за жилое помещение.

2.1.16. Уведомлять Администрацию о необходимости проведения капитального ремонта элементов общего имущества многоквартирных жилых домов.

2.1.17. Обеспечить Администрации постоянный доступ к данным о начисленных нанимателям жилых помещений размерах платежей.

2.1.18. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать с собственников и нанимателей помещений внесения платы за жилое помещение в установленные сроки и порядки, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек.

2.2.2. Принимать меры по взысканию с собственников и нанимателей помещений платы за содержание и ремонт общего имущества.

2.2.3. Требовать от собственников и нанимателей помещений полного возмещения убытков, в случае невыполнения ими обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации.

2.2.4. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц.

2.2.5. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.2.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний на многоквартирном доме.

2.2.7. По решению Администрации привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

2.2.8. По решению общего собрания собственников помещений распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые общим собранием собственников.

2.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.3. Администрация вправе:

2.3.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, надлежащего качества в необходимых нанимателю объемах, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.3.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате за жилье.

2.3.3. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.3.4. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы собственников и нанимателей помещений за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия собственника или нанимателя в жилом помещении.

2.3.5. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственников и нанимателей помещений.

2.3.6. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

2.3.7. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

2.3.8. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.3.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц.

3.4. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Размер платы за оказанные услуги Управляющей организации составляет 26,25 руб. с 1 квадратного метра жилой (нежилой) площади.

4.2. Плата за жилые (нежилые) помещения вносится собственниками и нанимателями помещений ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется собственниками помещении и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

5.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

5.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

5.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

5.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

5.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

5.1.6. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

5.1.7. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся: нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.

5.3. Управляющая организация обязана ежеквартально предоставлять в Администрацию надлежащим образом заверенную копию акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по форме утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр (далее – Акт приемки). Акт приемки подписывается уполномоченным представителем собственников помещений в многоквартирном доме или председателем совета многоквартирного дома.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному у каждой из Сторон.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Администрация:
УЖКХ администрации г. Кемерово
650000, г. Кемерово, просп. Советский, 54
ИНН 4207023869 КПП 420532003
ГОРФУ Г.КЕМЕРОВО (УЖКХ администрации г.Кемерово 05393249770)
ОТДЕЛЕНИЕ КЕМЕРОВО БАНКА РОССИИ//УФК по Кемеровской области-Кузбассу г. Кемерово
ОКТМО 32701000 БИК 013207212
ЕКС 40102810745370000032
Казначейский счет 03232643327010003901

_____ Лысенко С.В.

М.П.

Управляющая организация:
ООО УК «СКС»
650060, Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, бульв.Строителей, 32/1 пом.1
ИНН 4205364535 КПП 420501001
р/с 40702810000530021403, БИК 045004788
кор./счет 30101810145250000411
Филиал «Центральный» Банк ВТБ (ПАО) в г. Москва

_____ Иванов С.В.

М.П.