

ДОГОВОР № Д2023/12

управления многоквартирными домами, расположенными по адресам:
город Иркутск, пер. Археолога Михаила Герасимова, д. 5, пер. Археолога Михаила Герасимова, д. 7, пер. Археолога Михаила Герасимова, д. 9, пер. Археолога Михаила Герасимова, д. 11

г. Иркутск

«14» апреля 2023 г.

Акционерное общество «Управление капитального строительства города Иркутска» (АО «УКС города Иркутска»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Сафронова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Восточное управление жилищно-коммунальными системами» (АО «Восточное управление ЖКС») именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Днепровского Дениса Андреевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий договор заключен на основании статей 421, 422, 423, 450, 452 Гражданского кодекса РФ, статьи 36, пункта 14 статьи 161, статьи 162, статьи 154, статьи 155 Жилищного кодекса РФ, с учетом требований:

- постановления Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 №170;

- постановления Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;

- приказ Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями";

- постановления Правительства РФ «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» от 13.08.2006 №491;

1.2. Услуги предоставляются всем гражданам и организациям, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, находящимся в многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных по адресам: Иркутская область, город Иркутск, пер. Археолога Михаила Герасимова, д. 5, пер. Археолога Михаила Герасимова, д. 7, пер. Археолога Михаила Герасимова, д. 9, пер. Археолога Михаила Герасимова, д. 11 предоставлять жилищно-коммунальные услуги в жилые помещения (квартиры) лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам помещений с момента возникновения права собственности на помещения и осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с Жилищным, Земельным и Градостроительным законодательством РФ.

2.3. Состав услуг по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества, объём и периодичность таких услуг и работ, определяется в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ необходимых для надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утверждённым Правительством РФ.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора со дня вступления его силу:

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещений, установленных обязательных платежей и взносов;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам помещений, коммунальных и прочих услуг;
- установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;
- принять от Застройщика проектную и исполнительную документацию;
- вести реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников помещений.
- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.2. Принять общее имущество в многоквартирном доме от Застройщика по акту приема-передачи в течение 10 дней с момента вступления в силу настоящего договора.

3.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.4. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

3.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется заключать от своего имени, договоры с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), договоры с организациями, осуществляющими ремонтно-строительные и иные работы, и гарантирующими качественное выполнение своих обязанностей.

При этом, в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о переходе на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), Управляющая организация обязуется выполнить указанные решения.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.1.7. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и

корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.9. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Постановлениями Правительства РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.10. Предоставлять по запросу Застройщика в течение пяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.1.11. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

3.1.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.13. В течение 10 дней с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

3.1.14. В течение одного месяца с момента подписания настоящего договора перезаключить договоры с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.15. За два рабочих дня до истечения срока действия настоящего договора Управляющая организация обязана передать Застройщику паспорта на счетчики по помещениям, непереданным по актам приема-передачи либо иным актам. В случае неосуществления возврата Управляющей организацией паспортов на счетчики, управляющая организация обязана выплатить Застройщику штраф в размере 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый непереданный паспорт.

3.1.16. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее дня, следующего за днем письменного уведомления Застройщика о вводе многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество в многоквартирном доме, не позднее 10 дней после заключения настоящего договора, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленными действующим законодательством РФ

3.2.2. Ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, оплачивать управляющей организации расходы за услуги по исполнению настоящего договора в части помещений, не переданных по актам приема-передачи, либо иным актам, составленным в соответствии с действующим законодательством.

3.2.3. Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме.

3.2.4. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3.2.5. Передать Управляющей организации ключи от всех помещений (общего пользования) многоквартирного дома (подъезды, подвалы, крыши и прочие технические помещения).

3.2.6. Устранить в течение 30 дней с даты составления акта приема-передачи многоквартирного дома, все замечания и совместно с управляющей организацией составить акт об устранении замечаний.

3.2.7. Не передавать права настоящего договора другим управляющими организациями в период действия настоящего договора.

3.2.8. Предоставить Управляющей организации:

-информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ;

-реестр лиц, заключивших с застройщиком договоры долевого участия (в т.ч. ФИО, контактную

информацию);

-реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с обязательным указанием даты подписания сторонами (застройщиком и лицом, принявшим помещение) такого передаточного акта;

-копии технических планов на здания в электронном виде (переданы Застройщиком в день подписания настоящего договора);

-паспорта на приборы учета (общедомовые).

3.2.9. Письменно извещать управляющую компанию о подписании актов приема-передачи помещений, дате их подписания, не позднее 5 (пяти) дней с момента их подписания.

3.2.10. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи многоквартирного дома

3.2.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. Управляющая организация вправе:

4.1.1. Принимать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников помещений, плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги.

4.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников помещений, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.3. В случае невнесения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками помещений платы, произвести отключение коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

4.1.4. Требовать допуска в занимаемое лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещений, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.1.5. Требовать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников помещений, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

4.1.6. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещений, до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета, в порядке согласно действующему законодательству.

4.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещений, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.1.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.

4.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ ДОМЕ ПО ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Лица, принявшие от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственники помещений, производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с согласованным сторонами тарифом за 1 кв. м.

5.2. Размер платы составляет:

- 15,20 рублей с 1 кв. м. – содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- 2,30 рублей с 1 кв. м. – текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 1,83 рубля с 1 кв. м. – содержание лифтового оборудования в многоквартирном доме;
- 0,65 рубля с 1 кв. м. – содержание ОДПУ в многоквартирном доме.

Общая сумма за содержание общего имущества в многоквартирном доме, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, содержание лифтового оборудования в многоквартирном доме, содержание ОДПУ в многоквартирном доме, за период 3 месяца не должна превышать 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

5.3. Застройщик ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, оплачивает управляющей организации по тарифу, установленному настоящим договором, в части помещений, не переданных по актам приема-передачи, либо иным актам, составленным в соответствии с действующим законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии Жилищным кодексом РФ, Постановлениями Правительства РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме в процессе управления многоквартирным домом.

6.2. В случае нарушения Застройщиком и лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками помещений, сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего договора, Управляющая организация взыскивает с них пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девятидесятидневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Во всех остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение,

нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на отношения, возникшие с 05.04.2023 г., и действует в течение трех месяцев (в силу пункта 3 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса РФ), либо до дня заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса; либо до даты, определенной решением Общего собрания собственников, на котором будет выбран способ управления данным многоквартирным домом.

7.2. Изменение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

7.3. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи многоквартирного дома.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.2. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде Иркутской области.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы, стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.3. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

10.1. 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; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

10.2. 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.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

АО «УКС города Иркутска»
664011, г. Иркутск, ул. Сухэ-Батора, д. 13
ИНН 3808201313 КПП 380801001
ОГРН 1173850033565
р/с 40702810618350104807
в Байкальском банке ПАО «Сбербанк»
г. Иркутск
к/с 30101810900000000607
БИК 042520607
тел. (3952)728-944, факс (3952)728-947

Управляющая компания:

АО «Восточное управление ЖКС»
664025, г. Иркутск, ул. Российская, 27
т. (3952) 280-130, 280-134, 280-132
ИНН/КПП 3811101580/380801001
р/с 40702810608030004660
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
г. Москва
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411

Генеральный директор:



А. В. Сафронов

Генеральный директор:



Д.А. Днепровский