

ДОГОВОР №15/2011
управления многоквартирным домом
по адресу: Нижегородская обл., г. Арзамас, ул. Володарского, дом №112

г. Арзамас

"01" октября 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Арзамасдорремстрой», именуемое далее «Управляющая организация», в лице Генерального директора Чеботарева С.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «Ивановский», именуемое далее «Товарищество», в лице Председателя Правления Товарищества Чуприной Нины Викторовны, действующего на основании Устава и во исполнение решения Общего собрания членов Товарищества (решения Правления Товарищества), от 01 октября 2011 г., (Протокол №5 от 01 октября 2011 года) с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Товарищество передает, а Управляющая организация принимает и осуществляет на условиях настоящего Договора функции по управлению многоквартирным домом по адресу: Арзамас, ул. Володарского, дом 112 (далее-Многоквартирный дом):

- по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме,

- по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам,

- по осуществлению иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором,

Состав и характеристика общего имущества Многоквартирного дома, находящегося по адресу: г. Арзамас, ул. Володарского, дом 112, перечень инженерного оборудования, данные о площади придомовой территории, Акт осмотра многоквартирного дома приведены в Приложении № 1 и Приложении №2 к Договору.

1.2 Функции по управлению Многоквартирным домом считаются переданными Управляющей организации с момента получения Управляющей организацией по акту приемки-передачи бухгалтерской, технической и иной документации на многоквартирный дом.

1.3 В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация не обладает правом осуществлять функции, отнесенные действующим законодательством РФ и Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества.

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг, предоставляемых по Договору приведены в Приложениях №3 и №4 к настоящему Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

2.1 Управляющая организация осуществляет в соответствии с настоящим Договором следующие обязанности Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества по управлению Многоквартирным домом:

2.1.1 ведение бухгалтерского учета Товарищества;

2.1.2 составление и направление бухгалтерской отчетности Товарищества в уполномоченные налоговые органы,

2.1.3 сохранение и обеспечение надлежащего состояния общего имущества Многоквартирного дома;

2.1.4 предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме, согласно соответствующим перечням, установленным приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору,

2.1.5 заключение договоров от имени Товарищества, в том числе о содержании и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества, а также на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг с иными организациями в интересах собственников помещений многоквартирного дома,

2.1.6 начисление и сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме за предоставление коммунальных услуг, начисление и сбор взносов с членов Товарищества, установленных решением общего собрания членов Товарищества.

2.1.7. обеспечение проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,

2.1.8 начисление и сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме за проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений;

2.1.9. созыв и организация проведения ежегодного общего собрания членов Товарищества,

2.1.10. предложение на утверждение общему собранию членов Товарищества сведений о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, внесение других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта,

2.1.11 составление годового финансового плана Товарищества, и предоставление его на утверждение ежегодному общему собранию членов Товарищества;

2.1.12 ежегодный отчет перед общим собранием членов Товарищества по вопросам деятельности Товарищества, в том числе финансовой, в связи с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору;

2.1.13 ежегодное составление и представление общему собранию членов Товарищества смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год;

2.1.14 ведение списка членов Товарищества, а также ведение паспортного учета;

2.1.15 предоставление членам Товарищества по их письменному запросу сведений о выполненных работах и оказанных проживающим в Многоквартирном доме по настоящему Договору услугах;

2.1.16 контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных платежей и взносов;

2.1.17 обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

2.1.18 принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

2.1.19 заключение договоров, во исполнение решений общего собрания членов Товарищества, в том числе о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламносителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома и передаче иных прав на общее имущество Многоквартирного дома;

2.1.20 представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;

2.1.21 обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, в том числе взыскание с собственников помещений задолженности в судебном порядке;

2.1.22 получение бюджетных средств (субсидий, финансовой помощи), предоставляемых Товариществу в соответствии с законодательством и обеспечение их расходов в соответствии с целевым назначением;

2.1.23 достижение иных целей управления Многоквартирным домом, в котором создано Товарищество

Изменение обязанностей Управляющей организации осуществляется в установленном порядке и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору

2.2 От имени Управляющей организации в связи с Договором осуществляет права и исполняет обязанности по управлению Многоквартирным домом генеральный директор или иное надлежащим образом уполномоченное генеральным директором Управляющей организации лицо

При осуществлении в соответствии с настоящим Договором полномочий по управлению Многоквартирным домом генеральный директор Управляющей организации действует от имени Товарищества без доверенности. Иные лица действуют от имени Товарищества только на основании доверенностей, выдаваемых Генеральным директором Управляющей организации, в пределах указанных в них полномочий.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество обязано в срок до 20 октября 2011 г. передать по акту приема – передачи техническую и иную документацию на Многоквартирный дом уполномоченному представителю Управляющей организации.

3.2. Товарищество обязано по требованию Управляющей организации предоставлять последнюю информацию, необходимую для исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

3.3. Товарищество, в лице Председателя Правления, вправе ежемесячно контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация

3.4. Заключение договоров о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламносителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома и передаче иных прав на общее имущество Многоквартирного дома, осуществляется Управляющей организацией, исключительно на основании решения общего собрания членов Товарищества. Платежи по данным договорам расходуются на цели, определенные решением общего собрания членов Товарищества.

3.5. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества один раз в год проводит ревизию финансовой деятельности Управляющей организации по настоящему Договору, для предоставления общему собранию членов Товарищества заключения о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, размерах обязательных платежей и взносов собственников помещений в Многоквартирном доме, отчета о финансовой деятельности Управляющей организации по настоящему Договору.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Управляющая организация осуществляет функции по управлению Многоквартирным домом, а также обеспечивает предоставление работ и услуг в соответствии с пунктом 1.4. Договора за счет платы, вносимой собственниками жилых и нежилых помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Плата Товарищества Управляющей организации по настоящему Договору состоит из следующих, рассчитанных согласно Приложению № 5 к Договору платежей:

а) Платы собственников жилых помещений Многоквартирного дома за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, (далее - Платеж 1).

б) Платы собственников жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома за предоставленные коммунальные услуги (далее – Платеж 2);

в) Платы собственников жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома на капитальный ремонт дома (далее Платеж 3);

4.3. Плата Товарищества Управляющей организации по Договору, на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома рассчитанная в соответствии с приложением № 4 к настоящему Договору, составляет на момент заключения Договора **9 (Девять) рублей 00 копеек** за 1 м² от общей площади дома и устанавливается сроком на 1 год

4.4. В случае изменения размера платы собственников помещений за содержание, общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, размер Платежа 1 по Договору изменяется в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору. Дополнительное соглашение заключается сторонами в течение 1 месяца с момента такого изменения

4.5. Размер Платежа 2 определяется исходя из показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, а при их отсутствия исходя из нормативов потребления коммунальных услуг установленных органами государственной власти. Размер платы за отопление утверждается исходя, среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год умноженного на общую площадь многоквартирного дома и умноженного на тариф на тепловую энергию. При этом производится 1 раз в год корректировка размера платы за отопление.

4.6. Размер Платежа 2 рассчитывается в соответствии с тарифами, установленными органами государственной власти, в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.7. В случае принятия органами государственной власти и собственниками помещений иных размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, тарифов на коммунальные услуги и услуги по энергоснабжению размер Платежей 1-3 по Договору изменяется в соответствии с решением органов государственной власти и собственниками помещений

4.8. Платежи 1-3 по Договору вносятся собственниками помещений ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных им Управляющей организацией не позднее первого числа месяца следующего за истекшим месяцем

4.9. В случае принятия общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома решения о проведении капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома дополнительная плата за капитальный ремонт вносится собственниками помещений в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору. Дополнительное соглашение заключается сторонами в течение 1 месяца с момента принятия такого решения.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством

5.2. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Товариществу ее действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений Общего собрания членов Товарищества, при условии, что данные решения приняты не по предложению Управляющей организации.

5.4. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору

5.5. Действие обстоятельств непреодолимой силы приостанавливает течение срока исполнения обязательства, в отношении которого указанные обстоятельства возникли, на срок, который может считаться разумным, исходя из сути обязательства

5.6. Управляющая организация не несет ответственность по ранее возникшим обязательствам у Товарищества собственников жилья.

6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором

6.2. Договор заключается на срок 1 год, то есть до 01 октября 2012 года. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1(один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях. Такой порядок продления настоящего Договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения

6.3. Товарищество вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, в случае если решение о расторжении Договора будет принято на общем собрании членов Товарищества. При этом Управляющая организация должна быть уведомлена Товариществом о расторжении настоящего Договора в тридцатидневный срок.

6.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в случае уменьшения размера платы Товарищества по Договору за содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома. При этом Товарищество должно быть уведомлено Управляющей организацией о расторжении настоящего Договора в тридцатидневный срок.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

7.1. Все споры, возникающие из настоящего договора или по поводу настоящего договора, разрешаются соглашением Сторон.

7.2. В случае если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Нижегородской области.

7.3. Стороны согласны на применение в арбитражном производстве порядка рассмотрения споров, применяемого в Российской Федерации в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Если какое-то из положений настоящего договора будет или станет недействительным, то законность его остальных положений от этого не утрачивается.

8.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Текст настоящего договора составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из сторон находится соответственно по одному экземпляру текста договора.

8.4. Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих Сторон.

8.5. Все приложения, дополнительные соглашения, акты и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, если это оговорено в указанных документах.

8.6. Настоящий Договор будет сохранять свою силу для любых возможных правопреемников Сторон.

Адреса и банковские реквизиты СТОРОН:

Товарищество собственников
жилья:

ТСЖ «Ивановский»
607220, Нижегородская обл.
г. Арзамас ул. Володарского, д.112
р/сч 40703810808380880080
ОАО «АКБ Саровбизнесбанк»
к/с 30101810200000000721
ИНН 5243016883 КПП 524301001
БИК 042204721 ОГРН 1025201342561
Тел. 2-86-18

Председатель ТСЖ «Ивановский»


/Чуприна Н.В./
(подпись)
М.П.
«Ивановский»
Ивановской

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Арзамасремстрой»
607233, Нижегородская обл., г. Арзамас,
р/с 40702810608380300907
ОАО «АКБ САРОВБИЗНЕСБАНК» г.Саров
к/с 30101810200000000721
ИНН 5243029307 ОГРН 1115243000465
КПП 524301001 БИК 042204721 тел. 3-35-31

Генеральный директор ООО «УК «АДРС»


/Чеботарев С.А./
(подпись)

М.П.
«Управляющая компания «Арзамасремстрой»
ООО «УК «АДРС»
ИНН 5243029307