

ДОГОВОР №06/2015
управления многоквартирным домом
по адресу: Нижегородская обл., г. Арзамас, пос. Высокая гора, дома №: 14

"01" января 2015 г.

г. Арзамас

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Арзамасдорремстрой», именуемое далее "Управляющая организация", в лице Генерального директора Желина С.В. действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники дома №14 пос. Высокая гора, г. Арзамаса, с другой стороны, именуемые далее совместно "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, (протокол от 01 октября 2014 года), хранящийся в ООО «Управляющая компания «Арзамасдорремстрой» по адресу: г. Арзамас, пл. Соборная, д.18.

1.2. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности, либо владеющее и распоряжающееся имуществом на праве оперативного управления выше указанных квартир, находящихся в многоквартирном доме по адресу: Нижегородская обл., г. Арзамас, пос. Высокая гора дом №14.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений, в многоквартирном доме, в соответствии с приложениями к настоящему договору, указанными в п.3.1.2., обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Нижегородская обл., г. Арзамас, пос. Высокая гор дом №14, предоставлять коммунальные услуги собственникам жилых помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего договора в интересах собственников жилых помещений в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим договором. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении 1 к настоящему договору.

2.3. 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.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация осуществляет в соответствии с настоящим Договором следующие обязанности по управлению многоквартирным домом:

3.1.1. сохранение и обеспечение надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома;

3.1.2. предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, либо нанимателям жилых помещений, в многоквартирном доме, согласно соответствующим перечням, установленным приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору;

3.1.3. начисление и сбор платы с собственников, либо с нанимателей жилых помещений, в многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг;

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

3.1.5. управляющая организация вправе самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору;

3.1.6. формировать ежегодный отчет перед собственниками, либо нанимателями жилых помещений, по вопросам деятельности Управляющей организации на доме № 14 пос. Высокая гора г. Арзамас Нижегородская обл., в том числе финансовой, в связи с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору;

3.1.7. ежегодное составление и представление общему собранию собственников жилых помещений смет доходов и расходов на соответствующий год;

3.1.8. предоставление собственнику по его письменному запросу сведений о выполненных работах и оказанных проживающим в многоквартирном доме по настоящему Договору услугах;

- 3.1.9. контроль за своевременным внесением собственниками либо нанимателями жилых помещений, установленных платежей и взносов;
- 3.1.10. обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 3.1.11. 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;
- 3.1.12. заключение договоров, во исполнение решений общего собрания собственников, в том числе о сдаче в аренду общего имущества многоквартирного дома, включая размещение рекламоносителей с использованием общего имущества многоквартирного дома и передаче иных прав на общее имущество многоквартирного дома;
- 3.1.13. заключение договоров от имени и в интересах собственников с операторами связи на размещение средств связи на многоквартирном доме;
- 3.1.14. заключение договоров на размещение, эксплуатацию средств и сооружений связи в многоквартирном доме, в соответствии с ФЗ «О связи»;
- 3.1.15. обеспечение выполнения всеми собственниками, либо нанимателями жилых 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, либо нанимателей жилых помещений, задолженности в судебном порядке;
- 3.1.16. получение бюджетных средств (субсидий, финансовой помощи), предоставляемых дому в соответствии с законодательством и обеспечение их расходов в соответствии с целевым назначением;
- 3.1.17. достижение иных целей управления многоквартирным домом.
- Изменение обязанностей Управляющей организации осуществляется в установленном порядке и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 3.2. 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.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ, ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ЛИБО НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,

- 4.1. Собственники, либо наниматели жилых помещений, обязаны своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги согласно Приложению 5, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- Ежемесячно представлять показания приборов учета в Управляющую организацию с 01-го по 10-е число текущего месяца.
- 4.2. Согласовывать с Управляющей организацией намерения на производство перепланировки помещений и предоставлять документы, утвержденное в установленной форме, на производство перепланировки, а также письменно извещать о сдаче помещения(ий) в наём, аренду, прокат, другим лицам.
- 4.3. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме:
- 4.3.1. Сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника, либо нанимателей жилых помещений, при их отсутствии в случае аварийной ситуации.
- 4.3.2. Производить оплату услуг Управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим договором.
- 4.4. Собственники помещений(ий), либо наниматели жилых помещений, обязаны по требованию Управляющей организации предоставлять последней информацию, необходимую для исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.
- 4.5. Заключение договоров о сдаче в аренду общего имущества многоквартирного дома, включая размещение рекламоносителей с использованием общего имущества многоквартирного дома и передаче иных прав на общее имущество многоквартирного дома, осуществляется Управляющей организацией, исключительно на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома. Платежи по данным договорам расходуются на цели, определенные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 4.6. Собственники, либо наниматели жилых помещений, имеют право осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.
- 4.7. Собственники помещений, либо наниматели жилых помещений, вправе требовать от управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.

- 5.1. Управляющая организация осуществляет функции по управлению многоквартирным домом, а также обеспечивает предоставление работ и услуг в соответствии с пунктом 2.3. Договора за счет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, вносимой собственниками жилых помещений.

5.2. В случае предоставления Представителем собственника Администрации г. Арзамаса, либо Российской Федерацией жилого помещения согласно ст.49 ЖК РФ по договору социального найма, представитель Собственника помещений обязан направить в Управляющую организацию в течение десяти календарных дней копию договора социального найма заказным письмом с уведомлением.

5.2.1. Если размер вносимой нанимателями жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в соответствии с настоящим договором.

5.3. Плата «Собственника» жилых помещений, либо нанимателей жилых помещений, Управляющей организации по настоящему Договору состоит из следующих, рассчитанных согласно Приложению № 5 к Договору платежей:

а) Платы за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений, согласно подпункту 2, пункта 1. и подпункту 1, пункта 2 ст.154 ЖК РФ (Платеж 1);

б) Платы за предоставленные коммунальные услуги (далее – Платеж 2);

5.4. Размер платы Платежа 1 за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации. Если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, размер платы устанавливается органом местного самоуправления.

5.5. Размер платы на капитальный ремонт дома определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации. Если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы на капитальный ремонт дома, размер платы устанавливается органом местного самоуправления.

5.6. В случае изменения размера платы Платежа 1 собственников помещений за содержание общего имущества многоквартирного дома и (или) капитального ремонта 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.

5.7. Размер Платежа 2 определяется исходя из показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами государственной власти.

5.8. Размер Платежа 2 рассчитывается в соответствии с тарифами, установленными Региональной службой по тарифам Нижегородской области, либо органом местного самоуправления; в порядке, установленном действующим законодательством.

5.9. Платежи 1-2 по Договору вносятся собственниками жилых помещений, либо нанимателями, согласно п.5.1., настоящего договора 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.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

6.2. 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.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные «Собственником» жилых помещений, или Застройщиком его действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений Общего собрания собственников, при условии, что данные решения приняты не по предложению Управляющей организации.

6.4. 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.

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

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

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор считается заключенным сроком на 1 год, все правоотношения по настоящему договору распространяются с 01 января 2015 года. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию.

7.2. Договор считается заключенным с момента подписания, если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1 (Один) месяц не заявит о прекращении данного договора, договор считается автоматически пролонгированным на такой же период на тех же условиях. В случае перехода права собственности на иное лицо, данные

обязательства переходят к его правопреемнику, т.е. новому собственнику. Такой порядок продления настоящего Договора сохраняется до принятия всеми Сторонами иного решения.

7.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в случае уменьшения размера платы по Договору за содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. При этом собственники должны быть уведомлены Управляющей организацией о расторжении настоящего Договора в тридцатидневный срок.

7.4. Собственники жилых помещений, вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если управляющая организация не выполняет условия договора, что должно быть подтверждено соответствующим актом. При этом Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора в тридцатидневный срок.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ,

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

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

9.3. Текст настоящего договора составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9.4. Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью ООО «УК «АДРС» а также Сторон (согласно п.1 ст.162 ЖК).

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

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

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Собственники помещений:

607220, Нижегородская обл.

г. Арзамас, пос. Высокая гора, д.14

№ кв.	Ф.И.О.	Подпись
1	Левина С.М.	
1	Левина Е.Н.	
1	Левин М.В.	
1	Литвинов Я.В.	
2	Администрация	
3	Морозова А.М.	
4	Касаткин В.А.	
5	Горячкина Л.Л.	
6	Администрация	
7	Караулов В.М.	
8	Одиоралов Н.П.	
9	Навстречкин Г.А.	
9	Навстречкина А.А.	
9	Навстречкин И.Г.	
9	Навстречкин М.И.	
10	Костина В.В.	
11	Федотова Я.С.	
12	Юртаева Е.В.	
13	Купоросова К.А.	
13	Протасова П.А.	
14	Соловьева Н.Д.	
15	Беднякова Л.М.	