

Договор

управления многоквартирным домом

г. Арзамас, Нижегородская обл.

«14» февраля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДомСервис» именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Сухомозовой Ольги Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и Собственники помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Арзамас, улица Володарского, дом 134,

именуемые в дальнейшем Собственники, действующие от своего имени или через уполномоченное лицо, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом, далее «Договор» о нижеследующем:

1. Общее положения

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова и словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

- 1.1. Многоквартирный дом - дом, расположенный по адресу: город Арзамас, улица Володарского, дом 134, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом.
- 1.2. Собственник - физическое или юридическое лицо, владеющий на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме.
- 1.3. Помещение-часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования.
- 1.4. Общее имущество – имущество являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящейся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенной для обслуживания, использования и доступа к помещением и тесно связанное с ними назначением.
В состав общего имущества входят обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, коридоры, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-

техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого имущества объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке

- 1.5. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно правовой формы на выполнение функций по управлению таким домом.
- 1.6. Управление многоквартирным домом – совершение значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию и обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.
- 1.7. Коммунальные услуги – деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, вывоз ТБО.
- 1.8. Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.9. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами РФ.
- 1.10. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурсов с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а так же с целью улучшений его эксплуатационных показателей.
Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещения. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таких работ и сроки их проведения
- 1.11. Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.
- 1.12. Доля участия – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а так же долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.
- 1.13. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно – правовой формы, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

- 1.14. Коммунальные ресурсы – холодная и горячая вода, стоки, газ, электрическая и тепловая энергия, твердое топливо, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.
- 1.15. Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления) – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником, принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а так же в иных случаях, указанных законодательством.
- 1.16. Потребитель коммунальных услуг (потребитель) – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующие помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

2. Предмет договора

- 2.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает себя полномочия по управлению многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих юридических и фактических действий:
 - 2.1.1. Организация учета, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.
 - 2.1.2. Планирование необходимых ресурсов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными актами РФ.
 - 2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества и текущему ремонту
 - 2.1.4. Подготовка предложений собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.
 - 2.1.5. Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества.
 - 2.1.6. Разработка и реализация мероприятий по ресурсоснабжению.
 - 2.1.7. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственника за содержание и ремонт помещения и прочих услуг.
 - 2.1.8. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника.
 - 2.1.9. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов
 - 2.1.10. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.
 - 2.1.11. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение внесение изменений и дополнение в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

- 2.1.12. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а так же документов, являющихся основанием для их использования иными лицами.
- 2.1.13. Прием и рассмотрение обращений жалоб Собственника.
- 2.1.14. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 2.1.15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом.
- 2.1.16. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией, в соответствии с настоящим договором, устанавливаются в объеме, не менее установленного нормативными правовыми актами РФ.

3. Обязанности сторон

- 3.1. Управляющая организация обязуется
 - 3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ
 - 3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния.
 - 3.1.3. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, в соответствии с действующим законодательством РФ. Сроки проведения работ, помимо указанных в настоящем Договоре, определяются Управляющей компанией, самостоятельно, исходя из принципов необходимости, достаточности и своевременности.
 - 3.1.4. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате собственникам жилых и нежилых помещений счета в срок до 15 числа месяца.
 - 3.1.5. Своевременно информировать собственников о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации.
 - 3.1.6. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством.
 - 3.1.7. Оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:
 - оформление документов (копий), выписок, справок связанных с правом собственности на помещение;
 - оформление документов (копий) связанных с перепланировкой помещений;
 - принятие мер для оформления и получения Собственниками помещения и членами их семей субсидий и дотаций предусмотренных законодательством.
 - 3.1.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

- 3.1.9. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у собственников жилых и нежилых помещений, денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.
- 3.1.10. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.
- 3.1.11. Исправлять повреждения санитарно – технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет и по его заявлению.
- 3.1.12. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом на основании предложений, заявлений и жалоб собственника многоквартирного дома на действие (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 3.1.13. Ежегодно представлять Собственникам отчет, о выполнении договора управления за предыдущий год.
- 3.2. Управляющая организация имеет право:
 - 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
 - 3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.
 - 3.2.3. В случае не внесения собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение 6 месяцев и более произвести отключение помещения от подачи водо- газоснабжения, электро- и теплоэнергии, в порядке установленным действующим законодательством.
 - 3.2.4. Осуществлять контроль над качеством содержания и ремонта жилья, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у Собственника.
 - 3.2.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником по назначению.
 - 3.2.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома.
 - 3.2.7. По решению общего собрания собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.) с последующим использованием денежных средств на текущий и капитальный ремонт общего имущества.
 - 3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ , актами органов местного самоуправления , регулирующие отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию и предоставлению коммунальных услуг.
 - 3.2.9. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.
 - 3.2.10. Заключать договора на размещение и распространение рекламы, монтируемой и располагаемой на внешних стенах, крышах, подъездах и иных конструктивных элементах многоквартирного дома, в соответствии с ФЗ РФ «О рекламе».
 - 3.2.11. Заключать договора на размещение, эксплуатацию средств и сооружений связи в многоквартирном доме, в соответствии с ФЗ РФ «О связи».
- 3.3. Собственник обязуется
 - 3.3.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его

назначением.

- 3.3.2. Своевременно оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего договора.
- 3.3.3. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирурующих организаций.
- 3.3.4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.
- 3.3.5. За свой счет производить текущий ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.
- 3.3.6. Ежемесячно, своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять их Управляющей организации в срок до 31 числа текущего месяца, или в заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний представителям Управляющей организации.
- 3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
- 3.3.8. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.
- 3.3.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
- 3.3.10. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающие технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качества оказания услуг другим пользователям.
- 3.3.11. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии в любое время.
- 3.3.12. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений.
- 3.3.13. Не совершать действий связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.
- 3.3.14. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.
- 3.3.15. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению.

- 3.3.16. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.
- 3.4. Собственник имеет право
- 3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
- 3.4.2. Своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.
- 3.4.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.
- 3.4.4. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.
- 3.4.5. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.
- 3.4.6. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.
- 3.4.7. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору.
- 3.4.8. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.
- 3.4.9. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством РФ.

4. Платежи по договору

- 4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает:
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
 - плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, канализацию, электроснабжение.
- 4.2. Стоимость работ устанавливается исходя из общей площади обслуживаемых жилых и нежилых помещений, количества проживаемых граждан и цен, определяемых в соответствии с Протоколом согласования цены. При изменении условий оказания услуг, а также утверждении в установленном органом местного самоуправления порядке новых величин тарифов по оплате жилья гражданами и стоимости коммунальных услуг, стоимость работ по договору подлежит изменению с даты вступления их в законную силу для третьих лиц.

- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Нижегородской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном действующим законодательством.
- 4.4. Льготы и субсидии по оплате содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются жильцам дома в соответствии с действующим законодательством.
- 4.5. Собственники жилых и нежилых помещений вносят плату на расчетный счет Управляющей организации.
- 4.6. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.7. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5. Разрешение споров

- 5.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.
- 5.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

6. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

- 6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.
- 6.2. Настоящий договор заключен на срок пять лет.
- 6.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.
- 6.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора в срок не позднее 30 дней по окончании срока его действия он считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.

7. Заключительные положения

- 7.1. Настоящий договор составлен в одном экземпляре, который храниться в Управляющей организации.
Условия настоящего договора распространяются на Собственников помещений, приобретающих право владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.
- 7.2. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период указанный в них или установленный настоящим договором.
- 7.3. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «ДомСервис»

ИНН 5243032927 КПП 524301001 ОГРН 1135243001090 ОКПО 22805419 ОКВЭД 70.32

Р/счет 40702810218380000406

в ОАО «АКБ САРОВБИЗНЕСБАНК»

к/с 30101810200000000721

БИК 042204721

Юридический адрес: 607220, Нижегородская обл., г. Арзамас, ул. Калинина, д. 41, корп. 3, кв. 31.

М.П.



/О.Н. Сухомозова/