

ДОГОВОР № 357-У
управления многоквартирным домом

г.Санкт-Петербург

«11» марта 2008г.

Открытое акционерное общество «Жилкомсервис № 5 Приморского района», именуемое далее «Управляющая организация», в лице Генерального директора М.Г.Габриадзе, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Товарищество собственников жилья «Королева 46/3», именуемое далее «Товарищество», в лице Председателя правления Прасолова В.И., действующего на основании Устава и во исполнение решения Общего собрания членов Товарищества (Протокол № 1 от «29» января 2008г.), с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Товарищество, реализуя свое право, предоставленное действующим на момент заключения Договора законодательством РФ, передает, а Управляющая организация принимает и осуществляет на условиях настоящего Договора функции по управлению многоквартирным домом по адресу:

г.Санкт-Петербург, проспект Королева, дом 46, корпус 3 (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 лицам, пользующимся помещениями в этом доме;
- по осуществлению иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором;

1.2. Полномочия правления Товарищества и председателя правления Товарищества, предусмотренные Уставом Товарищества и действующим законодательством РФ, на период действия Договора осуществляет Управляющая организация.

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. Состав и характеристика общего имущества Многоквартирного дома, находящегося по адресу г.Санкт-Петербург, пр.Королева, д.46, корп.3, перечень инженерного оборудования, данные о площади придомовой территории оформлены Приложением № 1 к Договору.

1.5. Услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома предоставляются по Договору в соответствии с действующим законодательством Санкт-Петербурга (на момент заключения Договора в соответствии с Постановлением Губернатора Санкт-Петербурга № 843-пг от 27.09.2004г.). Перечни услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, коммунальных услуг, предоставляемых по Договору, приведены в Приложениях № 2, № 3 к Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

2.1. Управляющая организация осуществляет функции управления Многоквартирным домом в объеме, предусмотренном пунктом 1.2. Договора, в том числе:

2.1.1. Ведение бухгалтерского учета Товарищества; в том числе управление расчетным счетом 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 текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме, согласно соответствующим перечням, установленным приложениями № 2, № 3 к Договору;

- 2.1.5. Заключение договоров от имени Товарищества о содержании и ремонте общего имущества в Многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества;
- 2.1.6. Заключение договоров от имени Товарищества на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг с иными организациями в интересах собственников помещений Многоквартирного дома;
- 2.1.7. Начисление и сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг;
- 2.1.8. Начисление и сбор взносов с членов Товарищества, установленных решением общего собрания членов Товарищества;
- 2.1.9. Обеспечение проведения работ по капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома;
- 2.1.10. 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;
- 2.1.11. Созыв и организация проведения ежегодного общего собрания членов Товарищества;
- 2.1.12. 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;
- 2.1.13. Составление годового бюджета Товарищества и предоставление его на утверждение ежегодному общему собранию членов Товарищества; в случае отсутствия кворума на общем собрании членов Товарищества, принятие решений по п.п. 2.1.12, 2.1.13 Договора Управляющая организация оставляет за собой.
- 2.1.14. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками, не являющимися членами Товарищества, установленных платежей и взносов;
- 2.1.15. Обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в Многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 2.1.16. Требовать от членов Товарищества выполнения действий, необходимых для исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору.
- 2.1.17. Принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию собственниками помещений прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 2.1.18. Заключение договоров, во исполнение решений общего собрания членов Товарищества, 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. Платежи по данным договорам перечисляются на расчетный счет Товарищества и расходуются на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.
- 2.1.19. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;
- 2.1.20. 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;
- 2.1.21. Получение бюджетных средств (субсидий, финансовой помощи), предоставляемых Товариществу в соответствии с законодательством Санкт-Петербурга и их расходование в соответствии с целевым назначением;
- 2.1.22. Достижение иных целей управления Многоквартирным домом, в котором создано Товарищество.

Изменение обязанностей Управляющей организации допускается по решению общего собрания Товарищества и оформляется дополнительным соглашением к Договору.

2.2. Управляющая организация осуществляет права и исполняет обязанности по управлению Многоквартирным домом через Генерального директора или иное надлежащим образом уполномоченное Генеральным директором Управляющей организации лицо.

При осуществлении 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 уполномочивает Управляющую организацию принять по акту приемки-передачи от управлявшей Многоквартирным домом организации техническую и иную документацию на Многоквартирный дом.

3.2. Товарищество передает Управляющей организации права на открытие и закрытие расчетных банковских счетов и проведение операций по данным счетам.

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

3.4. Товарищество обязано оказывать содействие Управляющей организации по исполнению условий настоящего Договора.

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

3.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества не реже чем 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.

3.7. Товарищество в лице Председателя правления ведет список членов Товарищества.

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 1.1. Договора за счет платы, вносимой собственниками жилых и нежилых помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные услуги, а также средств из бюджета Санкт-Петербурга, полученных Товариществом в установленном порядке.

4.2. Размер платы Товарищества Управляющей организации по Договору рассчитывается в соответствии с действующим законодательством Санкт-Петербурга по количественным и качественным характеристикам Многоквартирного дома.

4.3. В случае принятия органами государственной власти Санкт-Петербурга иных размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, тарифов на коммунальные услуги и услуги по энергоснабжению размер платы по Договору изменяется в соответствии с решением органов государственной власти Санкт-Петербурга.

4.4. Плата по Договору вносится 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.

4.5. Бюджетные средства, предоставленные Товариществу в соответствии с законодательством Санкт-Петербурга, перечисляются Управляющей организации в течение трех рабочих дней с момента их поступления на расчетный счет Товарищества.

4.6. В случае принятия Общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома решения о проведении капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, плата за капитальный ремонт вносится собственниками помещений в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору. Дополнительное соглашение заключается сторонами в течение одного 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 членом 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.

6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

6.1. 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 3 года. Если ни одна из Сторон за два месяца до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на следующий календарный год на тех же условиях.

6.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в случае уменьшения размера платы Товарищества по Договору за содержание и ремонт помещений, общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома. При этом Товарищество должно быть уведомлено Управляющей организацией о расторжении Договора за два месяца.

6.4. Товарищество вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, в случае если решение о расторжении Договора будет принято на общем собрании членов Товарищества в присутствии представителя Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть уведомлена Товариществом о расторжении настоящего Договора за два месяца.

6.5. В случае досрочного расторжения Договора, Товарищество обязано в полном объеме возместить убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

7.2. В случае если Стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской 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. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Каждая из Сторон согласилась считать текст Договора, а также весь объем информации, переданной и передаваемой Сторонами друг другу при заключении Договора и в ходе исполнения обязательств, возникающих из Договора, конфиденциальной информацией, а в пределах, допускаемых действующим законодательством, коммерческой тайной другой Стороны.

8.2. Каждая из Сторон принимает на себя обязательство никакими способами не разглашать третьим лицам конфиденциальную информацию другой Стороны, к которой она получила доступ при заключении Договора и в ходе исполнения обязательств, возникающих из Договора. Настоящее обязательство исполняется Сторонами в пределах срока действия Договора и в течение одного года после прекращения действия Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Если какое-то из положений 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. У каждой из Сторон находится соответственно по одному экземпляру текста Договора.

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

9.5. Все приложения, дополнения и протоколы к Договору являются его неотъемлемой частью.

Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Управляющая организация

ОАО "Жилкомсервис № 5 Приморского района"

адрес 197373, Санкт-Петербург,
ул.Шаврова, дом 5/1
телефон 307-26-09
факс 347-21-65
ИНН 7814309295
КПП 781401001
р/сч 40602810155070101096
банк Северо-Западный банк Сбербанка РФ
к/сч 30101810500000000653
БИК 044030653

Товарищество

ТСЖ «Королева 46/3»

адрес 197371, Санкт-Петербург
пр.Королева, д.46, корп.3
телефон
факс
ИНН 7814336073
КПП 781401001

р/сч
банк
к/сч
БИК

Генеральный директор
ОАО «Жилкомсервис № 5 Приморского района

Председатель правления
ТСЖ «Королева 46/3»



М.Г.Габриадзе



В.И.Прасолов