

Договор №13/4

г. Санкт – Петербург

«14» сентября 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 2 Фрунзенского района», именуемое далее «Управляющая организация», в лице Генерального директора Семеновой Л.П., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество Семеновиков жилья «Улица Белы Куна дом 13 корпус 4», именуемое далее «Товарищество», в лице Председателя Правления Товарищества Карпушиной Ларисы Викторовны, действующего на основании Устава и во исполнение решения Общего собрания членов Товарищества от «29» апреля 2010 г. с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и цели договора.

1.1. Товарищество, реализуя свое право, предоставленное действующим на момент заключения договора законодательством РФ, и Уставом Товарищества передает, а Управляющая организация принимает и осуществляет определенные Уставом Товарищества, иными внутренними документами Товарищества и действующим законодательством РФ функции по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, улица Белы Куна, дом 14 корпус 4, в порядке и на условиях, оговоренных настоящим Договором.

1.2. Заключение настоящего Договора не влечет за собой изменения Устава Товарищества в части, касающейся полномочий общего собрания членов Товарищества, правления и председателя правления Товарищества. Положения Устава Товарищества, которые посвящены правлению и председателю правления Товарищества на период действия настоящего Договора применяются исключительно в отношении Управляющей организации.

1.3. Функции по управлению многоквартирным домом, в котором создано товарищество, в пределах полномочий предоставленных настоящим Договором, считаются переданными Управляющей организации с момента подписания настоящего договора.

1.4. Заключение настоящего Договора не даёт Управляющей организации права рассматривать и принимать решения по вопросам, отнесенные Уставом Товарищества к компетенции общего собрания Товарищества, в том числе заключения Товариществом договоров на:

- сдачу в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламных носителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома;
- передаче иных прав на общее имущество Многоквартирного дома;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества, в том числе распоряжение полученными в результате размещения рекламных носителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома и сдачи в аренду общего имущества Многоквартирного дома денежными средствами.

1.5. Состав и характеристика общего имущества Многоквартирного дома, находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Белы Куна, дом 13, корпус 4, перечень инженерного оборудования, данные о площади придомовой территории приведены в Приложении №1 к Договору.

1.6. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг, предоставляемых по Договору, соответствует законодательству РФ и г. Санкт – Петербурга и приведен в Приложении № 2 к Договору.

2. Полномочия, права и обязанности управляющей организации.

2.1. Управляющая организация осуществляет функции управления Многоквартирным домом, в котором создано Товарищество, в объёме, определенном Уставом Товарищества, иными документами Товарищества и действующим законодательством РФ, в том числе:

а) ведение бухгалтерского учёта от имени Товарищества;

б) управление расчётным счётом Товарищества, в том числе право подписи банковских документов;

в) составление и направление бухгалтерской отчётности Товарищества в уполномоченные налоговые органы;

г) управление и обеспечение эксплуатации, осуществления деятельности по содержанию, сохранению комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, иная, предусмотренная действующим законодательством и решением общего собрания членов Товарищества хозяйственная деятельность;

д) начисление и сбор платежей 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, предоставление коммунальных услуг и иных услуг, начисление и сбор взносов с членов Товарищества, установленных решением общего собрания членов Товарищества;

е) заключение договоров в интересах и, в необходимых случаях, от имени Товарищества, в том числе с собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества, кроме договоров на сдачу в аренду общего имущества и передачи иных прав на общее имущество Многоквартирного дома;

ж) представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;

з) составление годового бюджета Товарищества, и предоставление его на утверждение ежегодному общему собранию;

и) ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства;

к) созыв и организация проведения ежегодного общего собрания членов Товарищества;

л) предлагать на утверждение общему собранию членов Товарищества сведения о сроках начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;

м) достижение иных целей управления Многоквартирным домом, в котором создано Товарищество.

Уменьшение компетенции Управляющей организации допускается по решению общего собрания Товарищества и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

Общее собрание членов Товарищества вправе своим решением наделить Управляющую организацию дополнительными полномочиями в соответствии с Уставом Товарищества и действующим законодательством РФ.

2.2. При исполнении настоящего Договора Управляющая организация вправе требовать от членов Товарищества выполнения действий необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.3. При исполнении настоящего договора Управляющая организация обязана:

2.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством;

2.3.2. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же договорную, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно – финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением договора.

По требованию Председателя правления Товарищества знакомить его с условиями совершенных управляющей компанией сделок в рамках исполнения договора.

2.3.3. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с периодичностью. Установленной законодательством РФ и г Санкт – Петербурга.

2.3.4. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Товарищества, и, по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих сторон.

- 2.3.5. Выполнять работы и обеспечивать выполнение работ с соблюдением норм СНиП, ВСН, пожарной и электробезопасности, техники безопасности, охраны окружающей среды.
- 2.3.6. Обеспечивать аварийно – диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома.
- 2.3.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб членов Товарищества в сроки, установленные действующим законодательством.
- 2.3.8. Уведомлять членов Товарищества о предстоящих отключениях, испытаниях или ином изменении режима работы инженерных сетей путем размещения соответствующей информации на информационном стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
- 2.3.9. Информировать в письменной форме Товарищество об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:
- жилцов – не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;
- Правление - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов;
- 2.3.10. Оформлять по итогам каждого месяца в срок до 10 числа следующего месяца акты выполненных работ, счета – фактуры;
- 2.3.11. Производить начисление платежей за оказанные услуги, установленные в п.1.6. договора, обеспечивая выставление счетов-квитанций.
- 2.3.12. Взыскивать с неплательщиков в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.
- 2.3.13. Рассматривать все претензии членов Товарищества, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 2.3.14. Обеспечивать жильцов информацией о телефонах аварийных служб.
- 2.3.15. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.
- 2.3.16. Предоставлять общему собранию членов Товарищества отчет о выполнении договора за год и ежегодно доводить до сведения общего собрания членов Товарищества перечень работ по ремонту и улучшению общего имущества многоквартирного дома, включающий объем и сроки выполнения запланированных работ.
- 2.4. Управляющая организация осуществляет права и исполняет обязанности по управлению Товариществом через генерального директора или иное надлежащим образом уполномоченное генеральным директором Управляющей организации лицо.
- При осуществлении руководства деятельностью Товарищества 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. При наличии документации на многоквартирный дом Товарищество обязано в срок до « ____ » _____ г. передать ее по акту приёма-передачи уполномоченному представителю Управляющей организации.
- 3.2. Товарищество обязано по требованию Управляющей организации предоставить последней информацию, необходимую для исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.
- 3.3. Товарищество, в лице Председателя Правления, вправе:
- 3.3.1. Ежемесячно контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация;
- 3.3.2. Вносить предложения по организации работы по техническому обслуживанию и санитарному содержанию дома, участвовать в планировании необходимых работ для обеспечения безаварийной работы инженерных сетей, конструктивных элементов здания и экологической безопасности дома и придомовой территории;

3.3.3. Предъявлять претензии по вопросам качества выполненных работ или оказанных услуг, которые должны быть оформлены в письменной форме.

3.4. Заключение договоров о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламных носителей 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 собираются на расчётный счёт Товарищества и расходуются на цели, определённые решением общего собрания членов Товарищества.

3.5. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества вправе ежегодно контролировать финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации по настоящему Договору.

4. Размер платежей по Договору.

4.1. Размер платежей собственников жилых и нежилых помещений по Договору определяется равным установленным на момент выполнения работ или оказания услуг действующим законодательством Санкт-Петербурга ценам и тарифам на оплату за содержание и ремонт помещений, общего имущества Многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг. Размер платежей устанавливается равным для всех собственников жилых помещений Многоквартирного дома.

4.2. В случае принятия новых нормативных актов Санкт-Петербурга, изменяющих величину цен и тарифов на оплату за содержание и ремонт помещений, общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг размер платежей собственников жилых помещений изменяется в соответствии с указанными в данном пункте нормативно-правовыми актами Санкт-Петербурга.

4.3. Экономия финансовых средств, полученная в результате хозяйственной деятельности Управляющей организации по оказанию услуг и выполнению работ, согласно установленным на момент выполнения услуг, работ, законодательством ценам, ставкам и тарифам на оплату жилья и коммунальных услуг, при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не повлияла отрицательно на качество выполняемых работ и оказываемых проживающим услуг, является вознаграждением Управляющей организации за выполнение всех функций по управлению Многоквартирным домом, в котором образовано Товарищество.

5. Ответственность Сторон.

Основания освобождения от ответственности.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в пределах сумм убытков, причинённых таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, если иное не установлено настоящим Договором.

5.2. Стороны обязаны подписывать ежемесячные акты выполненных работ и оказанных услуг не позднее 10-го числа следующего месяца.

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

5.4. Возмещение убытков производится не исполнившей либо ненадлежащим образом исполнившей свои обязательства Стороной сверх санкций, установленных настоящим Договором.

5.5. Управляющая организация не несёт ответственности за убытки, причинённые Товариществу её действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений Общего собрания членов Товарищества, при условии, что данные решения приняты не по предложению Управляющей организации.

настоящего Договора, обязательств, в том числе по обязательствам, возникшим в период действия Договора, исполнение которых начато, но не доведено до конца по причине одностороннего расторжения Договора со стороны Товарищества.

5.7. 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, подтверждая их действительность, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5.8. Действие обязательств 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. 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, прямо предусмотренных законодательством РФ.

6.2. Договор заключается на срок два года, то есть до «14» сентября 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.

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 передаётся 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.

7.4. Стороны применяют для урегулирования споров, возникших из настоящего Договора или по поводу настоящего Договора, материальное право Российской Федерации.

7.5. Стороны обязуются исполнить решение арбитража в срок, определённый в самом решении или же в соответствии с порядком рассмотрения споров, применяемых в Арбитражном суде Санкт-Петербурга в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

8. Заключительные положения.

8.1. Содержание текста настоящего Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

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

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

8.4. Текст настоящего Договора составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из Сторон находится соответственно по одному экземпляру текста Договора.

8.4. Текст настоящего Договора составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из Сторон находится соответственно по одному экземпляру текста Договора.

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

8.6. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, если это оговорено в указанных документах.

8.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

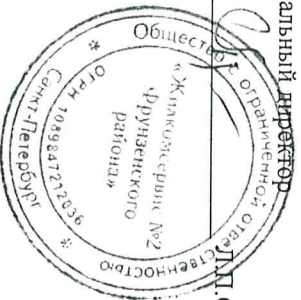
8.8. Настоящий Договор будет сохранять свою силу для любых возможных правопреемников Сторон.

Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Управляющая организация:

ООО «Жилкомсервис №2 Фрунзенского района»
192289, Санкт-Петербург,
ул. О. Дундича, д.34 Т/Ф 771-22-78
ИНН 7816442648 КПП 781601001
р/сч 40702810050000002731
ОАО «Банк Санкт-Петербург» г.Санкт-Петербург,
Дополнительный офис «Лиговский»
к/с 3010181090000000790 БИК 044030790
ОГРН 1089847212036

Генеральный директор
М.П. Д.П. Семенова



Товарищество собственников жилья:

ТСЖ «Улица Белы Куна дом 13 корпус 4»
192289, Санкт-Петербург,
ул. Белы Куна, дом 13, корпус 4
ИНН 7816376674 КПП 781601001
р/сч 40703810007390000021
ОАО «Банк Петровский»
ОГРН 1057812895128

Председатель управления
Л.В. Каргушина



Приложение №1
к Договору № 13/4
от «14» сентября 2010 г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

Адрес дома улица Белы Куна, дом 13, корпус 4

Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории

Год постройки 1969

Серия дома 1А-2600-А

Материал стен керамзито бетонные панели

Материал перекрытий железобетонные плиты

Конструкция материал кровли мягкая

Наличие подвала, полуподвала, технического подполья подвал

Наличие чердачного помещения нет

Этажность 9

Количество подъездов 7

Количество квартир 250

Площадь дома (кв.м.) 12883

Общая (полезная) 12839

Жилая 8768

Наличие видов инженерного оборудования (включая лифтовое) водопровод, канализация, центральное отопление, горячее водоснабжение, лифт, мусоропровод.

Год последнего ремонта:

Капитального ХВС, ГВС-2005г., кровля-2003г.

Текущего центральное отопление (регистра)-2009г., фасад-2007г., почтовые ящики(7л.кл.)-

2007г., двери на чердак-2006г., косметика 2.4.7л.кл.-2005г., 3л.кл.-2007г., 1л.кл.-2008г., 6.5л.кл.-2009л.кл.

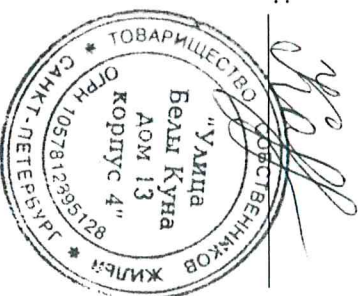
Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны)

усовершенствованная 2кл.-1152 кв.м. не усовершенствованная 2кл.-798 кв.м., газоны-1069

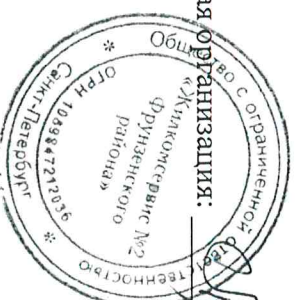
кв.м.

количество деревьев/ кустарников 52/68

Товарищество: _____



Управляющая организация: _____



АКТ ОСМОТРА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Управляющая организация ООО «Жилкомсервис №2 Фрунзенского района» произвела осмотр Многоквартирного дома, расположенного по адресу: улица Белы Куна, дом 13, корпус 4 и придомовой территории и составила настоящий акт.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние (процент износа)
1.	Фундамент	Удовлетворительное
2.	Стены	Удовлетворительное
3.	Межпанельные стыки	Удовлетворительное
4.	Фасад: <ul style="list-style-type: none">- Балкон- эркер- лоджия- карниз- водоотводящее устройство	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное
5.	Кровля	Удовлетворительное
6.	Перекрытия	Удовлетворительное
7.	Полы	Удовлетворительное
8.	Окна	Удовлетворительное
9.	Двери	Удовлетворительное
10.	Лестничные марши, площадки удовлетворительное	Удовлетворительное
11.	Системы инженерного оборудования: <ul style="list-style-type: none">- отопление- горячее водоснабжение- холодное водоснабжение- канализация- вентиляция- газоснабжение- газоходы- дымоходы- электрооснабжение- лифты- ДУ и ППТ- Мусоропроводы- КСКПТ- Внутридомовые сети связи и сигнализации- АППЗ	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное

Товарищество:



Управляющая организация:



**Перечень услуг и работ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества
Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору.**

1. Содержание общего имущества Многоквартирного дома.
2. Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома.
3. Содержание придомовой территории.
4. Очистка мусоропровода.
5. Уборка лестничных клеток.
6. Содержание и ремонт лифтов.
7. Содержание и ремонт оборудования входа:
 - кодового замка
 - переговорно-замочного устройства
8. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов.
9. Обслуживание оборудования автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ).

Перечень услуг по содержанию и ремонту соответствует действующему законодательству Санкт-Петербурга и может быть изменён в связи с принятием новых нормативно-правовых актов.

Перечень коммунальных услуг.

1. Холодное и горячее водоснабжение.
2. Водоотведение.
3. Электроснабжение.
4. Газоснабжение.
5. Отопление.

Перечень коммунальных услуг соответствует действующему законодательству и может быть изменён в связи с принятием новых нормативно-правовых актов.

Товарищество



Управляющая организация

