

Договор № 35/3

г. Санкт – Петербург

«12» ноября 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 собственников жилья «Олего Дундича 35/3», именуемое далее «Товарищество», в лице Председателя Правления Товарищества Кабакова Александра Владимировича, действующего на основании Устава и во исполнение решения Общего собрания членов Товарищества от «25» мая 2010 г. с другой стороны, именуемые далее совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и цели договора.

1.1. Товарищество, реализуя своё право, предоставленное действующим, на момент заключения договора законодательством РФ, и Уставом Товарищества передаёт, а Управляющая организация принимает и осуществляет определённые Уставом Товарищества, иными внутренними документами Товарищества и действующим законодательством РФ функции по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, улица Олего Дундича, дом 35, корпус 3, в порядке и на условиях, оговоренных настоящим Договором.

1.2. Заключение настоящего Договора не влечёт 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 Олего Дундича, дом 35, корпус 3, перечен 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, внутреннее 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:
 - жильцов – 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. Прозиводить 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 рекламносителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома и передачу 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 (бездействиями), совершёнными во исполнение решений Общего собрания членов Товарищества, при условии, что данные решения приняты не по предложению Управляющей организации.

5.6. В случаях досрочного расторжения Договора по инициативе Товарищества последнее в полном объёме возмещает Управляющей организацией фактически понесённые её (Управляющей организацией) затраты, связанные с исполнением принятых на себя, согласно 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, 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.

5.8. 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. Настоящий Договор считается заключённым 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 пять лет, то есть до «12»ноября 2015 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 продлённым 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.

8.5. 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 всём остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

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

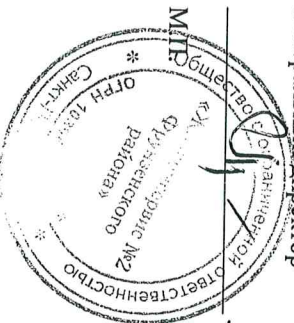
Адреса и банковские реквизиты Сторон:

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 «Литовский»
к/с 3010181090000000790 БИК 044030790
ОГРН 1089847212036

Генеральный директор

Л.П.Семенова



Товарищество собственников жилья:

ТСЖ «Олего Дундича 35/3»
192289, Санкт-Петербург,
ул. Олего Дундича, д. 35, кор. 3
ИНН 7816374525 КПП 781601001
р/сч 40703810750000002506
ОАО «Банк Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург
Дополнительный офис «Литовский»
к/с 3010181090000000790 БИК 044030790
ОГРН 1057812642238

Председатель правления

А.В.Кабakov

