

Договор № 04/11-Т
на управление недвижимым имуществом многоквартирного дома

г. Всеволожск

«09» июля 2011 года

Управляющая компания ООО «Жилсервис», именуемая в дальнейшем "Управляющая компания", в лице генерального директора Хорошевой Елены Николаевны, действующей на основании Устава, и Товарищество собственников жилья "Всевдом", в лице Председателя Правления, Смородской Нины Владимировны, действующего на основании Уставом, именуемое в дальнейшем "ТСЖ", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Многоквартирный дом (далее МКД) – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем здание, в котором отдельные части, предназначенные для проживания или иных целей (Помещения) находятся в частной, а остальные части, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к Помещениям (Общее имущество) в общей долевой собственности Собственников.

1.2. Помещения – структурно обособленные жилые и нежилые помещения в МКД, находящиеся в собственности физических и (или) юридических лиц, обеспечивающие возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме или связанные общими инженерными коммуникациями с общим имуществом и состоящие из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении или нуждами юридических лиц, связанных с коммерческим использованием Помещения.

1.3. Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого, на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном законом порядке.

Потребители – члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, использующихся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

1.4. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – общее имущество) – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажы, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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, расположенных на указанном земельном участке). Имущество, обслуживающее более одного многоквартирного дома, не является общим имуществом (транзитные сети, тепло-, водоснабжения и др.).

1.5. Управление многоквартирным домом - совершение Управляющей компанией юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, содержание и текущий

ремонт общего имущества в МКД, решения вопросов пользования указанным имуществом, представление интересов собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора; обеспечение собственников и пользователей помещений коммунальными ресурсами, а также предоставление иных, необходимых собственникам услуг.

1.6. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель;
- содержание придомовой территории;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

1.7. **Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью предотвращения и устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт общего электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств.

1.8. **Капитальный ремонт МКД** – проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, с целью восстановления ресурса МКД, с заменой всех изношенных конструкций инженерного и электромонтажного оборудования и (или) экономически целесообразной модернизацией здания (улучшение планировки, оснащение недостающими видами инженерного оборудования).

1.9. **Плата за жилое помещение либо плата за содержание и ремонт общего имущества** – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.10. **ТСЖ** — объединение собственников помещений многоквартирных домов по адресам: **Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Заводская, дом 3 корпус 1, ул. Заводская, дом 3 корпус 2, пр-т. Октябрьский д.75 корпус 1 общей площадью: 8 661,92 м²** (в том числе: площадь жилых помещений 8 054,22 м² и площадь коммерческих помещений 607,70 м²), образованное для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса; владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.11. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)** – доля, определяемая отношением общей площади указанного жилого помещения к сумме общих площадей жилого дома.

1.12. Коммунальные ресурсы – холодное водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение.

1.13. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо, независимо от организационно – правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов и (или) оказывающие услуги по их транспортировке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. ТСЖ передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по управлению многоквартирными домами расположеннымми по адресам: **Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Заводская, дом 3 корпус 1, ул. Заводская, дом 3 корпус 2, пр-т. Октябрьский д.75 корпус 1 общей площадью: 8 661,92 м² (в том числе: площадь жилых помещений 8 054,22 м² и площадь коммерческих помещений 607,70м²)**, а так же:

2.1.1 выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет потребителей и собственников;

2.1.2 выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет собственников и потребителей договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту;

2.1.3 контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг;

2.1.4 приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.5 начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.6 проводить работу по сбору платежей, с привлечением расчетно-кассовых центров, вплоть до предъявления судебных исков в случае необходимости;

2.1.7 установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.8 подготовка предложений собственникам и потребителями по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение;

2.1.9 обеспечивать эксплуатацию дома на основании Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, соответствующих норм и постановлений;

2.1.10 принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.11 хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

2.1.12 прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей и собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.13 выдача потребителям и собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.14 подготовка предложений собственникам и потребителям по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества;

2.1.15 реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.16 участие в приемке законченного строительства многоквартирного дома в эксплуатацию;

2.1.17 участие в предусмотренных законодательством РФ случаях паспортизации помещений и многоквартирного дома;

2.1.18 приобретение средств пожаротушения;

2.1.19 оказание прочих услуг потребителям и собственникам на возмездной основе.

2.2 Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется управляющей компанией в соответствии с перечнями работ по содержанию и текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством Российской Федерации и с требованиями Собственников.

2.3 В случае принятия решения общим собранием ТСЖ о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, плата за капитальный ремонт вносится собственниками помещений в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору. Дополнительное соглашение заключается сторонами в течение 1 месяца с момента принятия такого решения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1 принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего договора;

3.1.2 исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.19. настоящего договора;

3.1.3 Управляющая компания распоряжается денежными средствами, собранными от Собственников жилого дома на свой расчетный счет и производит самостоятельно расчеты по заключенным договорам, неся при этом ответственность, установленную действующим законодательством;

3.1.4 по истечении финансового года письменно отчитывается перед правлением ТСЖ о хозяйственной и финансовой деятельности- начислению, сбору и расходованию финансовых средств. Ревизор ТСЖ (ревизионная комиссия проверяет бухгалтерские и хозяйствственные документы (договоры), подтверждающие полученный отчет.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. проводить начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей и Собственников за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.3. принимать участие в общих собраниях членов ТСЖ;

3.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.5. принимать меры по взысканию задолженности потребителей и собственников по оплате за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно или с привлечением третьих лиц по истечении трех месяцев неоплаты;

3.2.6. представлять интересы потребителей и собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

3.2.7. представление интересов потребителей и собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора за счет средств ТСЖ.

3.2.8. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;

3.2.9. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов ТСЖ на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту.

3.3. ТСЖ обязуется:

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.2. предоставлять Управляющей компании сведения о количестве членов Товарищества и их долях участия;

3.3.3. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.3.4. активно участвовать в мероприятиях по обеспечению благоустройства, жизнедеятельности дома и работе с собственниками.

3.4. ТСЖ вправе:

3.4.1 требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1 Плата за Содержание и Текущий ремонт устанавливается согласно нормативам, утвержденным Советом Депутатов МО г. Всеволожска и регулируются ТСЖ с учетом предложений Управляющей компании в соответствии с изменениями объемов оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1)

4.2 Размер платы за Коммунальные услуги определяется, исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством РФ.

4.3 Потребитель и Собственник вносит Плату за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги (по показаниям приборов учета) ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемой ему счета-квитанции на расчетный счет организации, предоставляющей жилищные, Коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров.

4.4 Размер платы за иные услуги, а также образование различных фондов устанавливается решением общего собрания собственников по предложению Управляющей Компании.

4.5 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 1 месяца с момента принятия такого решения.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1 При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в

объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2 Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении ТСЖ документов, указанных в п. 2.1.10 настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

5.3 ТСЖ при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.4 Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

6. ВЗАИМОРАСЧЕТЫ СТОРОН

6.1 За исполнение обязательств, предусмотренных данным договором, Управляющая Компания, в качестве вознаграждения, ежемесячно оставляет за собой статью «Услуги по управлению МЖД»

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до 09.07.20112 года

7.2 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, такой договор считается продленным.

7.3 Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, переданы ТСЖ и получены Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.

7.4 Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.5 В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией по фактическим затратам, направленные Управляющей компании на инвестирование в Общее имущество.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1 Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2 В случае если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.3 Стороны согласны на применение в арбитражном производстве порядка рассмотрения споров, применяемого в Российской Федерации в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1 Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2 Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести

Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

9.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра **идентичны** и имеют одинаковую юридическую силу.

9.4 Телефон аварийно-диспетчерской службы: **8-950-009-66-69**

Приложения:

1. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.
2. Тарифы на содержание и текущий ремонт жилья.
3. Копия протокола № 1 заседания членов правления ТСЖ «Всевдом» от 16.05.2011г.

10. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ТСЖ»	«Управляющая компания»
<p>Товарищество собственников жилья "Всевдом"</p> <p>Местонахождения: ЛО, г.Всеволожск, Октябрьский пр-т д.75 корп.1</p> <p>Фактический адрес: ЛО, г.Всеволожск, Октябрьский пр-т д.75 корп.1</p> <p>ОГРН 1114703004360</p> <p>ИНН 4703123395 КПП 470301001</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис»</p> <p>Юридический адрес: ЛО, г.Всеволожск, ул. Бибиковская , д.17</p> <p>Фактический адрес: ЛО, г.Всеволожск, ул. Бибиковская , д.17</p> <p>ОГРН 5067847553549</p> <p>ИНН 7843305143 / КПП 784301001</p> <p>р/счет 40702810855410183855</p> <p>«Северо-Западного Банка Сбербанка России» ОАО г. Санкт-Петербург</p> <p>БИК 044030653</p> <p>Кор/счет 30101810500000000653</p> <p>Тел. 8-950-009-66-69</p> <p>Офис 8 (81370) 29-227</p>
<p>Президент правления</p> <p>Товарищество собственников жилья</p> <p>М.П «Всевдом» *</p> 	<p>Генеральный директор</p> <p>/Хорошева Е.Н./</p> <p>М.П.</p> 