

**Договор
управления многоквартирным жилым
домом по адресу Санкт-Петербург, ул.7-я Красноармейская д.18**

г. Санкт-Петербург

"01" сентября 2009г.

Товарищество собственников жилья «7-я Рота» в лице Председателя правления Семенов Т.А., действующего на основании Устава, протокола общего собрания собственников №1 от 05 февраля 2006 г. в интересах членов ТСЖ «7-я Рота» и собственников многоквартирного дома № 18 по ул.7-я Красноармейская в Санкт-Петербурге, именуемое в дальнейшем «ТСЖ» и ООО «Управляющая компания «Петербургский Дом» в лице Генерального директора Васильевой И.Х., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющий", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет и цель Договора

1.1. На основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, ул.7-я Красноармейская дом 18 от 05 февраля 2006 года и Устава ТСЖ «7-я Рота», ТСЖ передает, а Управляющий принимает в управление многоквартирный жилой дом по вышеуказанному адресу.

2. Обязанности сторон

2.1. Обязанности ТСЖ:

2.1.1. В 10-ти дневный срок с момента подписания договора организовать передачу технической и бухгалтерской документации от ТСЖ «7-я Рота» по Акту приема-передачи в соответствии с типовой межведомственной формой ОС -1а по Приложению №1, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.2. В течение срока действия Договора осуществлять контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Управляющего, связанной с управлением многоквартирного дома № 18, по ул.7-я Красноармейская в Санкт-Петербурге.

2.1.3. Осуществлять содействие Управляющему в работе с членами ТСЖ «7-я Рота», Собственниками и другими проживающими лицами, несвоевременно осуществляющими оплату за коммунальные услуги и техническое обслуживание многоквартирного дома по выписанным счетам-квитанциям.

2.2. Обязанности Управляющего:

2.2.1. Организовать эффективное управление многоквартирным домом № 18 по улице 7-я Красноармейская в Санкт-Петербурге.

2.2.2. Совершать необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества ТСЖ, в том числе организует обеспечение:

а) техническое обслуживание дома в соответствии с перечнем работ по плановому техническому обслуживанию, утвержденным Постановлением губернатора Санкт-Петербурга № 843-пг от 27.09.2004 г. «О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов» в пределах фактического финансирования;

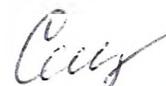
б) круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу (авария в ночное время только локализуется). Устранение причин аварии производится в рабочее время;

в) обслуживание лифтового оборудования и диспетчеризацию лифтов;

г) обслуживание ПЗУ;

д) сбор и вывоз бытового мусора, при этом не допускается загрузка в контейнеры крупногабаритного, строительного и промышленного мусора. Для их вывоза заказывается специальный контейнер за дополнительную плату;

е) санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории (в границах земельного участка, установленного паспортом домовладения);



ж) освещение мест общего пользования;

з) обслуживание водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, вентиляционных каналов (при обеспечении необходимого доступа в помещения квартир), кровли дома до границы эксплуатационной ответственности. Граница эксплуатационной ответственности устанавливается:

- водопроводные сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки;
- канализационные сети - от колодца, к которому присоединены устройства и сооружения для подсоединения абонента к коммунальной канализационной сети;
- тепловые сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки;
- электрические сети – от домовых (отводящих контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства (ГРЩ)).

2.2.3. Вести хозяйственно-финансовый учет расходов и доходов по обслуживанию многоквартирного дома .

2.2.4. Представлять интересы ТСЖ, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах власти и управления, судебных органах, и других организациях.

2.2.5. Обеспечить начисление и сбор квартирной платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственников, членов ТСЖ и других проживающих лиц в соответствии с утвержденными в Санкт-Петербурге ставками, расценками и тарифами, а также в порядке, установленном на основании решения общего собрания ТСЖ, обеспечивая выставление собственникам квитанций в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным через специализированное государственное предприятие – ГУП «ВЦКП «ЖХ»

2.2.6. Обеспечить предоставление членам ТСЖ и Собственникам всех положенных льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, установленных действующим законодательством, при предоставлении соответствующих документов, дающих право на льготы.

2.2.7. Заключить договора и обеспечить оплату всех видов услуг предприятиям, осуществляющим обслуживание многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг, в размерах поступивших платежей от членов ТСЖ, Собственников и других проживающих лиц.

2.2.8. Обеспечить членов ТСЖ, Собственников и других проживающих лиц информацией о номерах контактных телефонов, телефонов аварийной службы ответственных лиц Управляющего. осуществляющих обслуживание и ремонт помещений и общего имущества, а также об организациях – монополистах, поставщиках коммунальных и иных услуг.

2.2.9. Заключить договоры на организацию технического обслуживания с каждым членом ТСЖ «7-я Рота» и Собственниками многоквартирного дома № 18 по ул.7-я Красноармейская в Санкт-Петербурге.

2.2.10. Хранить техническую документацию на многоквартирный дом, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность.

2.2.11. Предоставлять отчет ТСЖ о результатах управления после утверждения годового бухгалтерского баланса и утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ на год.

2.2.12. Обеспечение паспортного обслуживания собственников

3. Права сторон

3.1. ТСЖ имеет право:

3.1.1. В течение срока действия Договора осуществлять контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Управляющего, связанной с управлением многоквартирного дома № 18 по ул.7-я Красноармейская в Санкт-Петербурге.

3.1.2. Требовать возмещения в полном объеме убытков, причиненных общедомовому имуществу из-за невыполнения, либо ненадлежащего выполнения Управляющим своих обязанностей по договору.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Совершать в отношении переданного в управление многоквартирного дома любые юридические и фактические действия в интересах членов ТСЖ «7-я Рота», Собственников и других проживающих лиц многоквартирного дома, в том числе заключать договоры с третьими лицами на

выполнение работ, услуг, поставку энергии в целях исполнения обязанностей, предусмотренных Договором.

3.2.2. В случаях необходимости, инвестировать дополнительные денежные средства, на эксплуатацию многоквартирного дома, в пределах согласованных с правлением ТСЖ объемов работ, сроков и смет.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, а также подрядных работ по его содержанию и эксплуатации.

4. Платежи и расчеты с членами ТСЖ, Собственниками и другими проживающими лицами.

4.1. В расчет платы, вносимой членами ТСЖ, Собственниками и других проживающих лиц по квитанциям включаются:

4.1.1. Плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, плата за текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, бухгалтерское и юридическое обслуживание;

4.1.2. Плата за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, отопление.

4.1.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством, если члены ТСЖ не приняли решение об установлении размера платы на общем собрании;

4.1.4. 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;

4.1.5. Члены ТСЖ и Собственники несут расходы по капитальному ремонту общего имущества жилого дома, при этом размер платы за капитальный ремонт принимается на общем собрании членов ТСЖ с учетом предложений Управляющего о сроке и начале капитального ремонта, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.1.6. Плата по счетам-квитанциям производится ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяцем в пунктах приема платежей за коммунальные услуги.

Оплата производится по счетам-квитанциям, выписанным ГУП «ВЦКП «ЖХ».

4.1.7. Вывоз строительного мусора, образовавшегося при осуществлении ТСЖ и Собственниками ремонта и реконструкции, принадлежащих им помещений, осуществляет Управляющий за дополнительную плату, собираемую по тарифам специализированной организации по вывозу отходов, установленным для вывоза строительного мусора. Оплата производится собственником, выполняющим ремонт.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пунктом 2.2. настоящего договора Управляющий несет ответственность, установленную действующим законодательством.

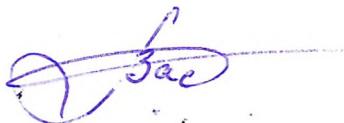
5.2. Управляющий освобождается от ответственности за качество предоставляемых услуг и работ, если оно произошло вследствие непреодолимой силы, издания актов органами государственной власти или местного самоуправления, препятствующего надлежащему исполнению обязательств Управляющего.

6. Прочие условия

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания.

6.2. Договор заключен сроком на один год.

6.3. Договор считается продленным на следующий срок, если ни одна из сторон не заявит в письменной форме о прекращении за 3 месяца до его окончания.



6.4. Стороны договора вправе поставить вопрос о досрочном расторжении настоящего Договора в случае систематического нарушения обязательств сторонами по настоящему Договору (трех и более раз в течение квартала) с уведомлением друг друга не позднее чем за 3 месяца до расторжения Договора.

6.5. Затраты, произведенные Управляющим на обслуживание, содержание и ремонт указанного дома, за счет собственных денежных средств, указанных в пункте 3.2.2. Договора, подлежат возмещению ТСЖ в полном объеме в течение 3 месяцев с момента расторжения Договора.

6.6. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров с максимальным учетом интересов друг друга, а в случае не достижения соглашения, споры между сторонами разрешаются в установленном законом судебном порядке.

6.7. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у ТСЖ, второй - у Управляющего.

6.8. Изменения и дополнения вносятся в Договор по письменному соглашению сторон.

7. Подписи и адреса сторон.

Товарищество Собственников Жилья:

ТСЖ «7-я Рота»
Санкт-Петербург, 190005
7-я Красноармейская д.18
ИНН 7839331415/783901001
ОГРН 1067847578699

Управляющий:

ООО «Управляющая компания «Петербургский дом»
Санкт-Петербург, 190005
Измайловский пр.д.16/30 пом.33-н
ИНН 7840361277/ 783901001
р/сч 40702810922000100663
в ОАО «Транскредитбанк» г.Санкт-Петербург
к/сч 30101810000000000768 БИК 044030768

Председатель правления:


Семенова Т.А..

Генеральный директор:


Васильева И.Х..
М.П.