копия

Договор
управления многоквартирным
домом по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. 5-я Красноармейская, д. 32

г. Санкт-Петербург 01 июня 2010 г.

ТСЖ «Адмиралтейский маяк» в лице Председателя правления Матвеева В. М., действующего на основании протокола общего собрания собственников № 5 от 29.04.2010г. в интересах собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 5-я Красноармейская, д. 32 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: г. Санкт-Петербург, ул. 5-я Красноармейская, д. 32, Управляющий принимает в управление многоквартирный жилой дом по вышеуказанному адресу.

2. Обязанности сторон

2.1. Обязанности Собственников многоквартирного дома:

2.1.1. В течение срока действия Договора осуществлять контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Управляющего, связанной с управлением многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,.

2.1.2. Своевременно оплачивать коммунальные и жилищные услуги.

2.1.3.Оказывать содействие Управляющему в работе 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.В 10-ти дневный срок с момента подписания договора организовать передачу технической и бухгалтерской документации от ТСЖ «Адмиралтейский маяк» по Акту приема-передачи в соответствии с типовой межведомственной формой ОС–1а по Приложению №1, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2.1. Организовать эффективное управление многоквартирным домом № 32 по ул. 5-ой Красноармейской.

2.2.2. Совершать необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества, 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) очистку мусоропроводов;

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 (ТП).

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

2.2.4. Представлять интересы Собственников жилья, 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 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 Собственников жилья, 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 Собственникам всех положенных льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, установленных действующим законодательством, при предоставлении соответствующих документов, дающих право на льготы.

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

2.2.8. Обеспечить членов 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 Собственниками многоквартирного дома № 32 по ул. 5-ой Краспоармейской.

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

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

2.2.12. Обеспечить паспортное обслуживание собственников.

3. Права сторон

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. В течение срока действия Договора осуществлять контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Управляющего, связанной с управлением многоквартирного дома № 32 по ул. 5-ой Красноармейской.

3.1.2. Требовать возмещение от ООО «Управляющая компания «Петербургский дом» в полном объеме убытков, причиненных общедомовому имуществу деятельностью вышеназванной УК.

3.1.3. Собственники многоквартирного дома вправе своим решением привлечь экспертов аудиторских и иных организаций для проверки качества выполнения Управляющим своих обязательств, установленных настоящим Договором.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Совершать в отношении переданного в управление многоквартирного дома любые юридические и фактические действия в интересах Собственников и других проживающих лиц

многоквартирного дома, в том числе заключать договоры с третьим 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 собранием собственников 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 Собственниками и другими проживающими лицами.

4.1. В расчет платы, вносимой 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 ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

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 Общее собрание собственников 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. Собственники несут расходы по капитальному ремонту общего имущества жилого дома, при этом размер платы за капитальный ремонт принимается на общем собрании собственников 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 квитанциям перечисляется ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяцем в пунктах приема коммунальных платежей.

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 РФ.

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.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пунктом 2.1.2. настоящего договора Собственник несет ответственность, установленную действующим законодательством РФ.

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 неопределенный срок, если ни одна из сторон не заявит в письменной форме о прекращении за 3 месяца до его окончания.

6.4. Стороны вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке путем направления письменного уведомления за три 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 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 Председателя правления ТСЖ, второй - у Управляющего.

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

6.9. Использование общего имущества дома осуществляется в установленном законом порядке с согласия собственников и регулируется Дополнительным Соглашением, являющимся приложением к данному договору.

7. Подписи и адреса сторон.

ТСЖ «Адмиралтейский маяк»
190005, г. Санкт-Петербург, ул. 5-я Красноармейская, д. 32.
ИНН 7841310684 КПП 783901001
ОГРН 1057810096165
р/с 40703810155230110755
в ОАО Северо-Западний банк Сбербанка РФ
Центральное ОСБ №1991
к/с 30101810500000000653 БИК 044030653

Председатель правления

Матвеев В.М.

ООО «Управляющая компания «Петербургский дом»
190005 г.Санкт-Петербург
Измайловский пр.д.16/30 Лит.А пом.33Н
ИНН 7840361277 КПП 783901001
ОГРН 1077847369632
р\с 40702810922000100663
в Филиале ОАО «ТРАНСКРЕДИТБАНК»
в г.Санкт-Петербург
к\с 30101810200000000768 БИК 044030768
ОКПО 80500923 ОКВЭД 70,32
Конт.тел. 310-10-07

Генеральный директор

Васильева И.Х.

Копия верна
Председатель правления
ТСЖ «Адмиралтейский маяк»
Матвеев В.М. 15.06.10г.

Приложение №6

ПРОТОКОЛ № 8
Общего собрания собственников жилья многоквартирного дома по адресу 5-ая Красноармейская д.32 в форме заочного голосования

11 апреля 2011 года г. Санкт-Петербург

В доме 27 квартир и 1 нежилое помещение, общая площадь которых составляет 2856,8 кв.м., что составляет 2856,8 голоса.

Повестка дня:
1. Выборы председателя и секретаря собрания
2. Выбор счетной комиссии
3. Определение порядка подсчета голосов
4. Выбор способа управления многоквартирным домом
5. Выбор Управляющей компании
6. Утверждение проекта договора между УК и Собственником жилья
7. Утверждение тарифов на оплату ЖКУ

В голосовании приняли участие 26 квартир и одно нежилое помещение общей площадью 2775,3 $м^2$,что составляет 97,1 % от общего количества собственников.
Кворум для голосования имеется.

Представитель собственника (по доверенности) квартиры № 4 уведомлен о проведении собрания, в собрании участия не принимал.
Бланк голосования квартиры № 25 признан недействительным.

Решили:

1. Выбрать председателем собрания [redacted]
Голосовали: «За» - 2666,5 голосов «Против» -0 голосов «Воздержались» - 57,7 голосов

Выбрать секретарем собрания [redacted]
Голосовали: «За» - 2666,5 голосов «Против» -0 голосов «Воздержались» - 57,7 голосов

2. Выбрать счетной комиссией [redacted]
Голосовали: «За» - 2666,5 голосов «Против» -0 голосов «Воздержались» - 57,7 голосов

3. Определить порядок подсчета голосов – 1 голос принимается за 1 кв.м.
Голосовали: «За» - 2668,6 голосов «Против» - 55,6 голосов «Воздержались» -0 голосов

Определить порядок подсчета голосов – 10 голосов принимается за 1 кв.м.
Голосовали: «За» - 55,6 голосов «Против» - 2668,6 голосов «Воздержались»- 0 голосов

4.Выбрать способом управления многоквартирным домом – создание товарищества собственников жилья
Голосовали: «За» -0 голосов «Против» - 2412,2 голосов «Воздержались»- 363,1 голосов

Выбрать способом управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией
Голосовали: «За» - 2418,1 голосов «Против» -0 голосов «Воздержались» - 306,1 голосов

5. Определить управляющей организацией ООО «УК «Петербургский дом»
Голосовали: «За» - 2162,6 голосов «Против» -255,5 голосов «Воздержались» -306,1 голосов

6. Утвердить проект договора между собственником и управляющей организацией
Голосовали: «За» - 1942,0 голосов «Против» -255,5 голосов «Воздержались» -526,7 голосов

7*. Утвердить Устав товарищества собственников жилья
Голосовали: «За» - 0 голосов «Против» -0 голосов «Воздержались» - 0 голосов

8*. Выбрать членов Правления товарищества собственников жилья
Голосовали: «За» голосов «Против» -0 голосов «Воздержались» - 0 голосов

9*. Выбрать членов ревизионной комиссии (ревизора)
Голосовали: «За» - 0 голосов «Против» -0 голосов «Воздержались» - 0 голосов

10. Установить размеры платежей собственников помещений за содержание и ремонт помещений:
- для собственников жилых помещений размер платы за содержание и текущий ремонт помещений рассчитывается с применением ставок на услуги по содержанию общего имущества жилых домов, установленных нормативными актами Санкт – Петербурга
- услуга «консьерж» 13.80 рублей с $м^2$ общей площади квартиры
- для собственников нежилых помещений величина платы за содержание и ремонт помещений рассчитываются соразмерно доле этих собственников в праве общей собственности на общее имущество в доме
«За» - 2162,6 голосов «Против» -255,5 голосов «Воздержались» -306,1 голосов

* - голосование по пунктам 7-9 не проводилось в связи с выбором способа управления: «Управляющая компания»

Результате заочного голосования решили:

1. Выбрать председателем собрания [redacted] - 2666,5 голосов (93,3 % от общего числа собственников);
секретарем собрания – [redacted] – 2666,5 голосов (93,3 % от общего числа собственников)

2. Выбрать счетной комиссией [redacted] – 2666,5 голосов (93,3 % от общего числа собственников)

3. Определить порядок подсчета голосов на общем собрании – 1 голос принимается за 1 кв.м. – 2668,6 голосов (93,4 % от общего числа собственников)

4. Выбрать способом управления многоквартирным домом: управление управляющей организацией – 2418,1 голосов (84,6 % от общего числа собственников)

5. Определить управляющей организацией ООО «УК «Петербургский дом» - 2162,6 голосов (75,7 % от общего числа собственников)

6. Утвердить проект договора между собственником и управляющей организацией ООО «УК « Петербургский дом» - 1942,0 голосов (68,0 % от общего числа собственников)

7. Установить размеры платежей собственников помещений за содержание и ремонт помещений:
- для собственников жилых помещений размер платы за содержание и текущий ремонт помещений рассчитывается с применением ставок на услуги по содержанию общего имущества жилых домов, установленных нормативными актами Санкт – Петербурга
- услуга «консьерж» 13.80 рублей с м^2 общей площади квартиры
- для собственников нежилых помещений величина платы за содержание и ремонт помещений рассчитываются соразмерно доле этих собственников в праве общей собственности на общее имущество в доме

Проголосовали «За» 2162,6 голосов (75,7 % от общего числа собственников).

Председатель собрания [redacted]

Секретарь собрания [redacted]