

г. Всеволожск

«02» ноября 2009 года

Товарищество собственников жилья «Бернгардовка», в лице Управляющего ТСЖ, Липец Виталия Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Товарищество» с одной стороны и ООО «Жилсервис», в лице Генерального директора Хорошевой Елены Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ТСЖ - объединение собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Дружбы д. 4/4 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.

1.2. Управляющая компания - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг.

В отношении с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени за счет ТСЖ и собственников помещений

1.3. Исполнители заказа - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению ТСЖ работ (услуг) по ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению и других коммунальных услуг.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей компанией работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Дружбы д. 4/4, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в этом доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления,

внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, плано-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.2.4. Технические осмотры и плано-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.6. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.2.7. Санитарное содержание придомовых территорий.

2.2.8. Санитарное содержание лестничных клеток.

2.2.9. Бесперебойное предоставление собственнику коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, вывоз мусора).

2.2.10. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

2.3. Полный перечень работ и услуг указан в Приложении №1 к договору и может быть изменен решением Управляющей компанией в соответствии с изменениями действующего законодательства и по согласованию с Товариществом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме обеспечивать эксплуатацию дома на основании Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, соответствующих норм и постановлений.

3.1.3. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственников и членов их семей, а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. При оказании услуг по текущему и капитальному ремонту и заключении с Исполнителями заказа договоров о проведении текущего и капитального ремонта руководствоваться нормативными актами органов местного самоуправления, действующим законодательством РФ и требованиями Товарищества.

3.1.5. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.6. Оказывать Товариществу содействие в решении вопросов по ремонту помещений.

3.1.7. Своевременно ставить в известность Товарищество и собственников помещений об изменении тарифов.

3.1.8. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.9. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет в Правление ТСЖ о выполнении условий настоящего Договора.

3.1.10. Принять и обеспечить хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документацию на Многоквартирный дом. Вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы Товариществу, в Правление ТСЖ.

3.1.11. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств с Исполнителями заказа договоров (обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями), в том числе по объему, качеству и срокам предоставления собственникам помещений жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.1.12. Организовать прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, обеспечить принятие мер по устранению недостатков в пределах своих полномочий.

3.1.13. Осуществлять подготовку предложений Товариществу по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, составлять смету расходов на их проведение.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Принимать от Товарищества, членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей собственников помещений за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, проводить работу по сбору платежей, с привлечением расчетно-кассовых центров, вплоть до предъявления судебных исков в случае необходимости;

3.2.3. По согласованию с Товариществом производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять интересы Товарищества в судебных и иных инстанциях.

3.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Товарищество обязуется:

3.3.1. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2. Нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.4. Товарищество имеет право:

3.4.1. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

4.1.1. Плата за помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками за оказание жилищно-коммунальных услуг, установленными в г. Всеволожске.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками за оказание жилищно-коммунальных услуг, установленными в г. Всеволожске.

4.4. Размер платы за работы и услуги, указанные в п.п. 4.2, 4.3 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.5. Управляющий обязан информировать Товарищество и собственников помещений об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.6. Члены ТСЖ и другие собственники помещений многоквартирного дома вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 05 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.8. Не использование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.9. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием для изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.12. 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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.3. Если Товариществом (Правлением ТСЖ) многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается три месяцев для улучшения работы.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Товарищества в случае несоблюдения Управляющим обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за три месяца;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за три месяца либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются Товариществу в Правление ТСЖ или нотариусу на хранение.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на один год.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

7.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. 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.

8.2. 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.

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

Приложения:

№1. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту.

№2. Штатное расписание.

№3. Тарифы на содержание и текущий ремонт жилья.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

9.1. Товарищество
ТСЖ «Бернгардовка»
Юридический адрес:
188644, Ленинградская область,
г. Всеволожск, ул. Дружбы, 4/4
ИНН 4703062625, КПП 470301001,
Р/сч. 40703810955410109508,
Северо- Западного банка Сбербанка России
ОСБ № 5542
БИК 044030653
К/с 30101810500000000653

Управляющий ТСЖ



/ Липец В. Л./

9.2. Управляющая компания
ООО «Жилсервис»
Юридический адрес:
188640, Ленинградская область,
г. Всеволожск, ул. Бибицкая, 17
ИНН 7843305143, КПП 470301001,
Р/сч. 40702810955410183855,
Северо- Западного банка Сбербанка России
г. Санкт-Петербурга
БИК 044030653
К/с 30101810500000000653

Генеральный директор



/Хорошева Е.Н./