

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом.

г. Находка

01 "марта" 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью Исполнитель, именуемое далее "Управляющая организация- Исполнитель", в лице Александровича Юрота А. Б. действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья "Надежда", именуемое далее "Товарищество", в лице Председателя Силантьевой Марины Васильевны действующей на основании Устава и во исполнение решения Общего собрания членов Товарищества от 04 мая 2009г., с другой стороны, именуемые далее совместно "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ТСЖ –некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме 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 организация - юридическое лицо независимо от организационно – правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом..

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет ТСЖ.

1.3. Исполнители заказа - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению ТСЖ работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению.

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, лифты, лифтовые и иные шахты, 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 около домовоей территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на строение.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Товарищество передаёт, а Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению и обеспечению содержания многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Находка, Находкинский проспект, д. 100А, за вознаграждение, в интересах и за счёт Товарищества, на условиях, установленных настоящим договором.

2.2. Управляющая организация от имени Товарищества обязуется заключить необходимые договоры с поставщиками коммунальных услуг (вода, газ, отопление, электричество) по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством.

2.3. Товарищество передаёт Управляющей организации функции по управлению многоквартирным домом согласно ст. 162 Жилищного Кодекса РФ, при этом полномочия правления и председателя правления Товарищества на весь период действия договора передаются в полном объёме Управляющей организации. Генеральный директор Управляющей организации имеет право действовать от имени Товарищества, а также подписывать от имени Товарищества договоры и иную необходимую документацию, в том числе бухгалтерскую, без доверенности. Иные лица, действующие от имени Товарищества, должны иметь доверенность, выданную генеральным директором Управляющей организации от имени Товарищества.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Приложение № 1

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в ст. 2.2 может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.



2.5. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию которые предоставляет Управляющей компанией при заключении соответствующих договоров с ресурсоснабжающей организацией согласно Приложения № 2

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

2.1. Управляющая организация осуществляет в соответствии с настоящим Договором следующие обязанности Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества по управлению Многоквартирным домом:

2.1.1. ведение бухгалтерского учета Товарищества, в том числе осуществление операций с банковским счетом Товарищества;

2.1.2. составление и направление бухгалтерской отчетности Товарищества в уполномоченные налоговые органы, а также представлять интересы ТСЖ «Надежда» во всех государственных, общественных и негосударственных организациях, предприятиях, учреждениях, в органах государственной власти и управления Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления, судах общей юрисдикции, мировых судей, арбитражных судах, инспекциях министерства РФ по налогам и сборам, Приморском территориальном управлении Министерства Российской Федерации по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства, службах судебных приставов, а также в отношениях со всеми государственными органами, юридическими и физическими лицами по всем вопросам, касающимся деятельности ТСЖ «Надежда», принимать меры по непосредственному урегулированию возникающих споров, вести претензионную работу, давать ответы на претензии, предъявлять иски, подписывать отзывы на иски, подписывать исковые заявления в заседаниях судов общей юрисдикции и арбитражных судов во всех инстанциях, мировых судей со всеми правами, Арбитражном суде представленными законом сторонам процесса и третьим лицам, в том числе: изменять предмет или основание иска, увеличивать или уменьшать исковые требования, обжаловать судебные акты, подписывать заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, получать исполнительные листы, предъявлять исполнительные документы ко взысканию, участвовать в исполнительном производстве, обжаловать действия судебного пристава-исполнителя, а также пользоваться другими правами, предоставленными действующим законодательством.

2.1.3. сохранение и обеспечение надлежащего состояния общего имущества Многоквартирного дома;

2.1.4. предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме, согласно соответствующим перечням, установленным приложениями № 1 и № 2 к настоящему Договору;

2.1.5. заключение договоров от имени Товарищества, в том числе о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества, а также на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг с иными организациями в интересах собственников помещений многоквартирного дома;

2.1.6. начисление и сбор платы 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 от имени Управляющей компании за оказанные услуги, предоставление коммунальных услуг, начисление и сбор взносов с членов Товарищества, установленных решением общего собрания членов Товарищества.

2.1.7. обеспечение проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

2.1.8. начисление и сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме за проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений;

2.1.9. созыв и организация проведения ежегодного общего собрания членов Товарищества;

Силантьева

- 2.1.10. предложение на утверждение общему собранию членов Товарищества сведений о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, внесение других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;
- 2.1.11. составление годового финансового плана Товарищества, и предоставление его на утверждение ежегодному общему собранию членов Товарищества;
- 2.1.12. ежегодный отчет перед общим собранием членов Товарищества по вопросам деятельности Товарищества, в том числе финансовой, в связи с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору;
- 2.1.13. ежегодное составление и представление общему собранию членов Товарищества смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год;
- 2.1.14. ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства;
- 2.1.15. предоставление членам Товарищества по их письменному запросу сведений о выполненных работах и оказанных проживающим в Многоквартирном доме по настоящему Договору услугах;
- 2.1.16. контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных платежей и взносов;
- 2.1.17. обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 2.1.18. принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 2.1.19. заключение договоров, во исполнение решений общего собрания членов Товарищества, в том числе о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламоносителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома и передаче иных прав на общее имущество Многоквартирного дома;
- 2.1.20. представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;
- 2.1.21. обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, в том числе взыскание с собственников помещений задолженности в судебном порядке;
- 2.1.22. получение бюджетных средств (субсидий, финансовой помощи), предоставляемых Товариществу в соответствии с законодательством г.Находки и обеспечение их расходов в соответствии с целевым назначением;
- 2.1.23. услуги, не входящие в «перечень работ по содержанию и текущему ремонту», выполняются по письменному заявлению ТСЖ «Надежда» по дополнительному соглашению. Выполнение дополнительных работ (оказание дополнительных услуг) Управляющей компанией, а так же приобретение и установка Управляющей компанией по поручению ТСЖ каких-либо материалов, устройств, оборудование и т.п., замена которых на безвозмездной основе не входит в перечень услуг производится за счет ТСЖ со согласованию сторон и после их полной оплаты , если иное не установлено соглашением сторон.
- 2.1.24. работы, не относящиеся к текущему ремонту общего имущества жилого дома ,выполняются в соответствии с графиком по необходимости в пределах установленного финансирования.
- 2.1.25.обеспечить круглосуточное аварийно- диспетчерское обслуживание принятого многоквартирного дома по данному договору, организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

Сергачева

2.1.26. открывать лицевой счет на дом, на который зачисляются все платежи, осуществляемые собственниками данного многоквартирного дома

2.1.26.осуществлять рассмотрение предложений ТСЖ, а также заявлений и жалоб проживающих лиц в данном доме и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

2.1.27.самостоятельно или с привлечением иных юридических или физических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, привлекать иных лиц.

2.1.25. достижение иных целей управления Многоквартирным домом, в котором создано Товарищество.

Изменение обязанностей Управляющей организации осуществляется в установленном порядке и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

2.2. От имени Управляющей организации в связи с Договором осуществляет права и исполняет обязанности по управлению Многоквартирным домом генеральный директор или иное надлежащим образом уполномоченное генеральным директором Управляющей организации лицо. При осуществлении в соответствии с настоящим Договором полномочий по управлению Многоквартирным домом 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. Товарищество обязано в течение 30 дней с момента заключения данного договора передать по акту приема – передачи техническую и иную документацию на Многоквартирный дом уполномоченному представителю Управляющей организации.

3.2. Товарищество обязано по требованию Управляющей организации предоставлять последней информацию, необходимую для исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

3.3. Товарищество, в лице Председателя Правления, вправе ежемесячно контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация.

3.4. Заключение договоров о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламных носителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома и передаче иных прав на общее имущество Многоквартирного дома, осуществляется Управляющей организацией, исключительно на основании решения общего собрания членов Товарищества.

3.5. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества не реже чем один раз в год проводит ревизию финансовой деятельности Управляющей организации по настоящему Договору, для предоставления общему собранию членов Товарищества заключения о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, размерах обязательных платежей и взносов собственников помещений в Многоквартирном доме, отчета о финансовой деятельности Управляющей организации по настоящему Договору.

3.6. В течение срока действия настоящего договора осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации путем ознакомления с эксплуатационной документацией и осмотра имущества, переданного в управление по настоящему договору.

3.7.Заказывать Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.

3.8. своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по договору услуги

Селантьева

3.9. выполнять предусмотренные законодательством санитарно- гигиенические, экологические, архитектурно – градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.10. обеспечить беспрепятственный доступ обслуживающему персоналу Управляющей компании в любое время суток во все помещения, необходимые для оказания услуг по содержанию дома.

3.11. при проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами

3.11. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией.

3.8. Товарищество имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

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 ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

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

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством, если собственники не приняли решение об установлении иного размера платы на общем собрании.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством.

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

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

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

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

4.8. Неиспользование 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 ликвидации 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.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

Селантьева

5.2. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Товариществу ее действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений Общего собрания членов Товарищества, при условии, что данные решения приняты не по предложению Управляющей организации.

5.4. 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, подвергаясь 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.

5.5. 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 заключенным 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, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2. Договор заключается на срок до 31 декабря 2010 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 продленным на один год 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. При этом Управляющая организация должна быть уведомлена Товариществом о расторжении настоящего Договора в тридцатидневный срок.

6.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в случае уменьшения размера платы Товарищества по Договору за содержание и ремонт помещений, общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома. При этом Товарищество должно быть уведомлено Управляющей организацией о расторжении настоящего Договора в тридцатидневный срок.

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 передается на рассмотрение в Арбитражный суд Приморского края.

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

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Если какое-то из положений настоящего договора будет или станет недействительным, то законность его остальных положений от этого не утрачивается.

Селантьева

8.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Текст настоящего договора составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из сторон находится соответственно по одному экземпляру текста договора.

8.4. Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих Сторон.

8.5. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, если это оговорено в указанных документах.

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

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

<p>Управляющая компания. ООО «Горжилуправление 4» ОГРН: 10725008001840 ИНН/КПП 2508078850/250801001 Учет: 40702810450180115124 Дальневосточный банк Сбербанк РФ г. Хабаровск Учет: 30101810600000000608 БИК: 040813608</p> <p>Директор ООО «Горжилуправление 4» Рогов. А.Б.</p> 	<p>Товарищество собственников жилья «Надежда» Адрес: 692922, г. Находка, Находкинский пр-кт, 100а ИНН: 2508090030 КПП: 250801001 ОГРН: 1092508002322</p> <p>Председатель ТСЖ «Надежда»  М.В. Силантьева</p> 
---	--