

ДОГОВОР № ____
О передаче функций по управлению Товариществом собственников жилья
Управляющей компании

г. Санкт-Петербург

" ____ " _____ 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гелема», именуемое далее "Управляющая организация", в лице Генерального директора Туманова Г.Н., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья "_____", именуемое далее "Товарищество", в лице Председателя Правления Товарищества _____, действующего на основании Устава и во исполнении решения Общего собрания членов Товарищества, от "____" _____ 2009 г., (Протокол № 1 от "____" _____ 2009 года) с другой стороны, именуемые далее совместно "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДОГОВОРА.

1.1. Товарищество, реализуя свое право, предоставленное действующим на момент заключения договора законодательством РФ, и Уставом Товарищества передает, а Управляющая организация принимает и осуществляет определенные Уставом Товарищества, иными внутренними документами Товарищества и действующим законодательством РФ функции по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, улица _____ (далее Многоквартирный дом):

- по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
- по осуществлению иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

1.2. Полномочия правления Товарищества и председателя правления Товарищества, предусмотренные пунктами 14.1.-14.5., 15.1.-15.2. Устава Товарищества, на период действия настоящего договора осуществляет Управляющая организация.

1.3. Функции Товарищества по управлению Многоквартирным домом считаются переданными Управляющей организации с момента внесения соответствующих записей в единый государственный реестр юридических лиц в надлежащей инспекции Федеральной налоговой службы РФ по Санкт-Петербургу.

1.4. Заключение настоящего договора не дает право Управляющей организации осуществлять функции, отнесенные действующим законодательством РФ и Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества, в том числе заключение договоров на:

- сдачу в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламоносителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома;
- передачу иных прав на общее имущество Многоквартирного дома;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества, в том числе распоряжение полученными в результате размещения рекламоносителей с использованием общего имущества многоквартирного дома и сдачи в аренду общего имущества Многоквартирного дома денежными средствами.

1.5. Состав и характеристика общего имущества Многоквартирного дома, находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, улица _____ перечень инженерного оборудования, данные о площади придомовой территории будут оформлены Приложением № 1 к настоящему договору после передачи дома на баланс Товарищества собственников жилья.

1.6. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг, предоставляются по Договору в

соответствии постановлению губернатора Санкт-Петербурга №.843-пг от 27.09.2004 или оформляются Приложением № 2 к настоящему договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

2.1. Управляющая организация осуществляет функции управления Многоквартирным домом в объеме, предусмотренном пунктом 1.2. настоящего Договора, в том числе:

- а) осуществляет ведение бухгалтерского учета Товарищества, в том числе управление расчетным счетом Товарищества;
- б) составляет и направляет бухгалтерскую отчетность Товарищества в уполномоченные налоговые органы;
- в) обеспечивает надлежащее содержание общего имущества Многоквартирного дома;
- г) предоставляет услуги и осуществляет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме, осуществляет предоставление иных услуг, согласно, соответствующим перечням, установленными приложениями к настоящему Договору;
- д) осуществляет заключение договоров в интересах и, в необходимых случаях, от имени Товарищества, в том числе с собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества, кроме договоров на сдачу в аренду общего имущества и передачи иных прав на общее имущество Многоквартирного дома;
- е) осуществляет начисление и сбор платежей 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, предоставление коммунальных услуг и иных услуг, начисление и сбор взносов с членов Товарищества, установленных решением общего собрания членов Товарищества;
- ж) обеспечивает представительство Товарищества в Арбитражном суде, суде общей юрисдикции, у мировых судей и во взаимоотношениях с третьими лицами;
- з) составляет годовой бюджет Товарищества, и предоставляет его на утверждение ежегодному общему собранию;
- и) осуществляет ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства;
- к) созывает и организует проведение ежегодного общего собрания членов Товарищества;
- л) предлагает на утверждение общему собранию членов Товарищества сведения о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта;

Уменьшение компетенции Управляющей организации допускается по решению общего собрания Товарищества и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

Общее собрание членов Товарищества вправе своим решением наделить Управляющую организацию дополнительными полномочиями в соответствии с Уставом Товарищества и действующим законодательством РФ.

2.2. При исполнении настоящего Договора Управляющая организация вправе требовать от членов Товарищества выполнения действий необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.3. При исполнении настоящего Договора Управляющая организация обязана:

- ежегодно отчитываться перед общим собранием членов Товарищества по вопросам деятельности Товарищества, входящим в компетенцию Управляющей организации;
- ежегодно доводить до сведения общего собрания членов Товарищества перечень работ по ремонту и улучшению общего имущества многоквартирного дома, включающий объем и сроки выполнения запланированных работ;
- по письменному запросу Председателя Правления Товарищества отчитываться перед Товариществом о выполненных работах и оказанных проживающим в Многоквартирном доме по настоящему Договору услугах;

2.4. Управляющая организация осуществляет права и исполняет обязанности по управлению Товариществом через Генерального директора или иное надлежащим образом уполномоченное Генеральным директором Управляющей организации лицо.

При осуществлении руководства деятельностью Товарищества 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 срок до " " _____ 20 ____ г. передать по акту приема-передачи техническую документацию на Многоквартирный дом уполномоченному представителю Управляющей организации.

3.2. Товарищество обязано по требованию Управляющей организации предоставить 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 рекламносителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома и передачу иных прав на общее имущество Многоквартирного дома, осуществляется Управляющей организацией, исключительно на основании решения общего собрания членов Товарищества. Платежи по данным договорам собираются на расчетный счет Товарищества и расходуются на цели, определенные решением общего собрания членов Товарищества.

3.5. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества вправе ежегодно контролировать финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации по настоящему Договору.

4. РАЗМЕР ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Размер платежей собственников жилых и нежилых помещений по Договору определяются равным установленным на момент выполнения работ или оказания услуг действующим законодательством Санкт-Петербурга ценам и тарифам на оплату за содержание и ремонт помещений, общего имущества Многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг. Размер платежей устанавливается равным для всех собственников жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

4.2. В случае принятия новых нормативно правовых актов Санкт-Петербурга, изменяющих величину цен на содержание и ремонт помещений, общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг размер платежей собственников жилых помещений измеряется в соответствии с указанными в данном пункте нормативно-правовыми актами Санкт-Петербурга.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОСНОВАНИЯ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в пределах сумм убытков, причиненных таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, если иное не установлено настоящим Договором.

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. Возмещение убытков производится не исполнившей либо ненадлежащим образом исполнившей свои обязательства Стороной сверх санкций, установленных настоящим Договором.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Товариществу её действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений Общего собрания членов

Товарищества, при условии, что данные решения приняты не по предложению Управляющей организации.

5.5. 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, подвергшаяся 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.

5.6. Действие обязательств 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, прямо предусмотренных законодательством РФ.

6.2. Договор заключается на срок один год, то есть до " " _____ 20__ года. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 3 (три) месяца до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях. Такой порядок продления настоящего Договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения.

6.3. Товарищество вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если решение о расторжении Договора будет принято на общем собрании членов Товарищества.

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 Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

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

7.4. Стороны применяют для урегулирования споров, возникших из настоящего Договора или по поводу настоящего Договора, материальное право Российской Федерации.

7.5. Стороны обязуются исполнить решение арбитража в срок, определенный в самом решении или же в соответствии с порядком рассмотрения споров, применяемым в Арбитражном суде Санкт-Петербурга в соответствии с Арбитражно-процессуальным кодексом Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Содержание текста настоящего договора полностью соответствует действительному волеизъявлению сторон.

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

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

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

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

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

8.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

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

Адреса и банковские реквизиты СТОРОН:

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гелема» 192236, Санкт-Петербург, ул.Софийская, д. 48, корп. 1 р/сч. № Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург к/сч № БИК 044030653 ИНН 7816125303 КПП 781601001 ОГРН 1027808003464 Генеральный директор _____ Туманов Г.Н. м.п.	Товарищество собственников жилья ОГРН _____ ИНН _____ КПП _____ Председатель правления: _____ Паспорт: _____ Выдан: _____ _____ Председатель правления _____ ФИО м.п.
---	---

