# ДОГОВОР

# УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

**на выполнение работ по техническому обслуживанию зданий,**

**сооружений и инженерных сетей.**

г.Санкт-Петербург «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_2012г.

**Товарищество Собственников Жилья \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **«ЗАКАЗЧИК»,** в лице Председателя правления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., действующей на основании Устава, с одной стороны и **ООО «КомПрофСервис»,** именуемое в дальнейшем **«ИСПОЛНИТЕЛЬ»,** в лице Генерального директора Круглова С.И., действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства на выполнение работ по техническому обслуживанию зданий, сооружений и инженерных сетей жилого многоквартирного дома ТСЖ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящегося по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а Заказчик обязуется осуществить оплату выполненных работ.

1.2. Работы по настоящему договору выполняются Исполнителем своими силами с использованием своих материалов надлежащего качества и технических средств, в соответствии с согласованным сторонами минимальным перечнем работ (Приложение №1), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

**2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Стоимость определена количеством обслуживаемой площади здания и на основании действующего тарифа.

2.2. Стоимость работ по настоящему договору, согласно Приложения №2, составляет **месяц, НДС не облагается.**

Стоимость работ остается фиксированной в течение всего срока действия договора и изменению не подлежит.

2.3. Оплата выполненных работ производится с расчетного счета Заказчика на основании счетов и актов выполненных работ не позднее 20-го числа текущего месяца.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Исполнитель обязуется:**

3.1.1. При выполнении работ по техническому обслуживанию зданий, сооружений и инженерных сетей:

- Обеспечить качество выполняемых работ, удовлетворяющих требованиям ТУ, СНиП и других нормативных документов.

- Техническое обслуживание производится на основе систематических, плановых технических осмотров состояния зданий, сооружений и инженерных сетей не реже одного раза в месяц, что обеспечивает бесперебойное функционирование всех систем.

- Безвозмездно устранять все допущенные по вине Исполнителя недостатки, выявленные Заказчиком в течение срока действия настоящего договора;

- Соблюдать правила противопожарной безопасности во время производства работ, не причинять вреда окружающей среде, не наносить ущерб имуществу Заказчика и других юридических и физических лиц, возместить ущерб, причиненный Исполнителем, имуществу Заказчика в результате нарушения правил пожарной безопасности, а также ущерб, причиненный окружающей среде в результате нарушения технологии производства работ.

- производить выполнение непредвиденного заявочного ремонта (заявки по телефону 933-77-41 в рабочее время с 8-30 до 17-30).

- обеспечить выполнение работ по подготовке инженерных сетей и сдаче представителям ресурсоснабжающих организаций к следующему отопительному сезону.

- выполнять работы по подготовке и согласованию паспортов готовности многоквартирного дома к отопительному сезону.

- выполнять работы по снятию показаний общедомовых приборов учета, оформлению соответствующих отчетов и передаче ресурсоснабжающим организациям.

- своевременное информирование (не менее чем за трое суток) собственников помещений в Многоквартирном доме (путем размещения письменных уведомлений на информационных стендах в каждой парадной дома) о предстоящих плановых (за исключением аварийных ситуаций) отключениях электро-, водо-, и теплоснабжения, а также сроках проведения плановых работ;

**3.2. Заказчик обязуется:**

3.2.1. Оплатить работы в соответствии с п.4 настоящего договора;

3.1.2. Обеспечить возможность доступа работников Исполнителя к инженерным сетям и объектам;

3.1.3. При необходимости обеспечить Исполнителя технической документацией по инженерным сетям объекта;

3.1.4. Обеспечить работников Исполнителя местом для переодевания и складирования расходных материалов.

**3.3. Заказчик вправе:**

3.3.1. Контролировать ход и качество выполняемых по настоящему договору работ через своего ответственного представителя.

**4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ**

4.1. Исполнитель выполняет работы по техническому обслуживанию зданий, сооружений и инженерных сетей, а Заказчик оплачивает эти работы на основании счетов и актов выполненных работ, подписанных сторонами.

4.2. В случае несоответствия результатов работ условиям договора Сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок. Претензии о проведении доработок должны быть предъявлены Заказчиком в течение 3 (трех) дней после получения акта-приемки работ.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Ответственность за выполнение правил техники безопасности и пожарной безопасности при производстве работ по настоящему договору несет Исполнитель.

5.3. Исполнитель несет полную ответственность за техническое состояние и функционирование инженерных систем.

5.4. Ущерб, нанесенный в результате или во время производства работ Заказчику и (или) третьему лицу по вине Исполнителя – компенсируется Исполнителем, а по вине Заказчика – Заказчиком. Исполнитель во всех случаях принимает срочные меры по ликвидации понесенного ущерба, даже тогда, когда соответствующие затраты несет Заказчик.

**6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. Все споры, возникающие в связи с исполнением сторонами обязательств по настоящему договору, Стороны обязуются разрешать путем переговоров, в случае если договоренности не достигнуты, спор подлежит рассмотрению Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ**

**ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до 31 декабря 2012 года.

7.2. Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

7.3. В случае, если после окончания срока действия договора ни одна из сторон в письменном виде не заявила о расторжении настоящего договора, договор считается пролонгированным на следующий календарный срок на тех же условиях.

**8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.**

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после его заключения, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательства полностью или частично, не смогла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами.

8.2. При наступлении указанных в пункте 9.1. обстоятельств, сторона по настоящему договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств, должна известить о них в письменном виде другую сторону с приложением соответствующих доказательств и документов в 3-дневный срок со дня наступления этих обязательств.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1.Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.2. Во всем остальном, не урегулированном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ**

К настоящему договору имеются следующие приложения:

10.1. Приложение № 1 – минимальный перечень работ.

10.2. Приложение №2 – расчет стоимости работ по техническому обслуживанию зданий, сооружений и инженерных сетей.

**11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН**

**«ЗАКАЗЧИК»** 196605, г. Санкт-Петербург, г. Пушкин,

ИНН , КПП , р/с, к/с БИК

**«ИСПОЛНИТЕЛЬ» ООО «КомПрофСервис»**

196608, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский б-р., д. 16, т/ф 336-86-42, ИНН 7810229769, КПП 782001001, Северо-Западный банк Сбербанка РФ, г. Санкт-Петербурга, БИК 044030653, р/с 40702810155120178714, к/с 3010181050000000653.

**«ЗАКАЗЧИК» «ИСПОЛНИТЕЛЬ»**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

**г. Санкт-Петербург «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_  2010 года**  
        **Общество с ограниченной ответственностью «КомПрофСервис»,** именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания**», в лице Генерального директора Круглова С.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья  \_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «**Товарищество**», в лице Председателя Правления Товарищества \_\_\_\_\_\_\_\_., действующего на основании Устава и во исполнение решения объединенного общего собрания от \_ \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно "**Стороны"**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Товарищества в течение срока, указанного в статье 6 настоящего Договора , за плату , обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее - Многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в нем лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Состав и характеристики общего имущества Многоквартирного дома, перечень инженерного оборудования, данные о площади придомовой территории, акт осмотра Многоквартирного дома приведены в  Приложении № 1 к Договору.

1.2. Функции по управлению Многоквартирным домом считаются переданными Товариществом Управляющей компании с момента получения Управляющей компанией по акту приемки-передачи бухгалтерской, технической и иной документации на Многоквартирный дом.

1.3. В соответствии с условиями  настоящего Договора Управляющая компания не обладает правом  осуществлять функции, отнесенные действующим законодательством РФ и Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, а также правом пользования расчетным и накопительным банковским счетом Товарищества. В соответствии с условиями  настоящего Договора координацию действий с Управляющей компанией от имени Товарищества осуществляет Председатель Правления Товарищества.

1.4.  Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, коммунальных  услуг, предоставляемых по настоящему Договору, приведены в Приложении  № 2 к настоящему Договору.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ**

**КОМПАНИИ**

2.1 Управляющая компания осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством , в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170 (далее-Правила) , постановлением Правительства РФ от13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению , содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» , постановлением Губернатора Санкт-Петербурга от 27.09.2004г.№ 843-пг «О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов» , постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» , постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» , письмом Минрегиона РФ от 03.05.2007г. № 8326-РМ/07 «О разъяснении правил предоставления коммунальных услуг гражданам …» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, и предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

2.2. Управляющая компания осуществляет в соответствии с настоящим Договором следующие обязанности по управлению Многоквартирным домом:

2.2.1.  Предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений  в Многоквартирном доме согласно Перечню, приведенному в Приложении № 2 к настоящему Договору, путем заключения Управляющей компанией с поставщиками жилищных и коммунальных услуг и производителями работ договоров в интересах собственников Многоквартирного дома в порядке, установленном действующим законодательством;

2.2.2. Сохранение и обеспечение надлежащего состояния общего имущества Многоквартирного дома . Своевременное уведомление Товарищества о необходимости замены , ремонта и модернизации морально и (или) физически устаревшего инженерного оборудования технических сетей дома, отдельных узлов и других составляющих общего имущества Многоквартирного дома, дальнейшая эксплуатация которых не сможет обеспечить безопасную и бесперебойную работу и функционирование общего имущества Многоквартирного дома;

2.2.3. Обеспечение проведения работ по капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений Многоквартирного дома, начисление  и  сбор   платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном  доме за  проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом доме -  в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений;

2.2.4. Обеспечение аварийного и диспетчерского обслуживания Многоквартирного дома на возмездной основе по договоренности с Товариществом , в порядке, установленным действующим законодательством;

2.2.5. Заключение договоров о содержании и ремонте общего имущества в Многоквартирном доме, на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг с иными организациями в интересах собственников помещений Многоквартирного дома;

2.2.6. 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 , предоставление коммунальных услуг, с учетом показаний общедомовых и квартирных приборов учета.. Схема снятия показаний приборов учета приведена в Приложении №4 к настоящему Договору. Контроль над своевременным внесением собственниками помещений установленных платежей на расчетный счет Управляющей компании.

2.2.7. Своевременное информирование собственников помещений в Многоквартирном доме (путем размещения письменных уведомлений на информационных стендах в каждой парадной дома) об изменениях действующих тарифов и платежей, установленных государственными органами власти и управления Санкт-Петербурга за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и  текущему ремонту общего имущества и предоставление коммунальных услуг в многоквартирных домах, расположенных на территории Санкт-Петербурга;

2.2.8. Своевременное информирование (не менее чем за трое суток) собственников помещений в Многоквартирном доме (путем размещения письменных уведомлений на информационных стендах в каждой парадной дома) о предстоящих плановых (т.е. за исключением аварийных ситуаций) отключениях электро- и водоснабжения, отопления, а также сроках проведения плановых работ;

2.2.9. Ведение на возмездной основе по договоренности с Товариществом бухгалтерского и налогового учета   Товарищества на базе необходимых исходных данных , предоставляемых Товариществом, составление и представление бухгалтерской и налоговой отчетности Товарищества в уполномоченные налоговые органы;

2.2.10. Ведение делопроизводства Товарищества по договоренности с Правлением Товарищества;

2.2.11. Совместно с Правлением Товарищества – подготовка к проведению  ежегодных общих собраний членов Товарищества, а именно: в срок не позднее 31 января каждого нового года представление Правлению Товарищества ежегодных отчетов по вопросам деятельности, включая финансовую, Управляющей компании по исполнению обязательств по настоящему Договору, а также проектов годовых финансово-хозяйственных планов, смет доходов и расходов Товарищества, с целью их согласования и  последующего представления на утверждение ежегодным общим собраниям членов Товарищества;

2.2.12. Обеспечение в порядке, установленном п.п. 3.3 и 3.4 настоящего договора, возможности беспрепятственной работы уполномоченных органов управления и представителей Товарищества (председателя правления, членов правления, ревизионной комиссии или ревизора, иных лиц, уполномоченных Товариществом в установленном порядке) по контролю за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору;

2.2.13. Представительство  от имени Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами в рамках полномочий, предоставленных Управляющей компании по настоящему Договору. В частности , взаимодействие с организациями обеспечивающими и контролирующими управление и содержание Многоквартирного дома. Подготовка и согласование Паспорта готовности Многоквартирного дома к эксплуатации в отопительном сезоне и Паспорта фасадов здания.;

2.2.14. 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;

2.2.15. Во исполнение решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме - заключение  договоров, в том числе о передаче в пользование третьим лицам общего имущества в Многоквартирном доме; денежные средства, направляемые по таким договорам, Управляющая компания обязана зачислять на расчетный счет Товарищества и расходовать на цели, определенные  решением общего собрания;

2.2.16. Получение бюджетных  средств (субсидий, финансовой помощи)  в случае их предоставления Товариществу на основании решений государственных органов власти и управления Санкт-Петербурга и обеспечение расходов этих бюджетных  средств в соответствии с целевым назначением;

2.2.17. Назначение представителей Управляющей компании, ответственных за управление Многоквартирным домом, обеспечение их текущей и оперативной деятельности по управлению Многоквартирным домом, информирование собственников помещений в Многоквартирном доме (путем размещения письменных уведомлений на информационных стендах в каждой парадной дома) об оперативных средствах связи с указанными ответственными представителями;

2.2.18. Достижение иных целей управления  Многоквартирным домом согласно полномочиям, предоставленным Управляющей компании по настоящему договору.

2.3. Управляющая компания имеет в соответствии с настоящим Договором следующие права по управлению Многоквартирным домом:

2.3.1. Право представительства от имени Управляющей компании по настоящему Договору имеет генеральный директор Управляющей компании, который действует от имени Товарищества без доверенности, или иные лица - в пределах полномочий, предоставленных им на основании доверенностей, выдаваемых генеральным директором Управляющей компании;

2.3.2. Право привлекать третьих лиц (субподрядчиков, соисполнителей) для выполнения работ или оказания услуг по настоящему Договору; при этом, Управляющая компания несет перед Товариществом и собственниками помещений в Многоквартирном доме полную материальную и нематериальную ответственность за действия либо бездействие этих третьих лиц.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

3.1. Товарищество обязано в срок до 01 января 2011 года передать по акту приема – передачи техническую и иную документацию на Многоквартирный дом уполномоченному представителю Управляющей компании.

3.2. Товарищество обязано по письменному требованию Управляющей компании предоставлять последней информацию, необходимую для исполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору, в том числе, реестр собственников помещений в Многоквартирном доме и список лиц, проживающих в Многоквартирном доме. Товарищество , во исполнении п.2.2.9. Договора , ежеквартально передает Управляющей компании необходимые исходные данные для ведения последней бухгалтерского и налогового учета и отчетности Товарищества.

3.3. Товарищество, в лице Председателя Правления, членов Правления, Ревизора Товарищества или надлежащим образом уполномоченных лиц вправе ежемесячно контролировать качество   работ и  услуг, которые выполняет и оказывает Управляющая компания по настоящему Договору. Контроль со стороны Товарищества может осуществляться в следующем порядке: путем ознакомления с документацией, имеющейся у Управляющей компании в рамках исполнения ею обязанностей по настоящему Договору, посредством получения у сотрудников Управляющей компании устных или письменных разъяснений и консультаций, путем осмотров с составлением актов и пр.

3.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества не реже чем один раз в год проводит ревизии  финансовой деятельности Управляющей компании по настоящему Договору с целью последующего предоставления общему собрания членов Товарищества  заключения о смете доходов и расходов Товарищества на новый финансовый год, размерах обязательных платежей собственников помещений в Многоквартирном доме, отчета о деятельности Управляющей компании, включая финансовую, по настоящему Договору, и пр.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ**

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы собственников помещений в Многоквартирном доме за жилые и /или нежилые помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт Многоквартирного дома.

4.2. Плата для собственников помещений в Многоквартирном доме включает в себя:

4.2.1. Плату за содержание и ремонт жилых и/или нежилых помещений, а именно, плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, уборку лестничных клеток , содержание земельного участка придомовой территории, вывоз твердых бытовых отходов, содержание и ремонт ПЗУ, АППЗ и ВДГО, которая определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в Санкт-Петербурге;

4.2.2. Плату за коммунальные услуги, а именно, плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, которая определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в Санкт-Петербурге;

4.2.3. Плату за дополнительные работы и услуги по техническому обслуживанию установки пожарной сигнализации, сервисному обслуживанию узлов учета тепловой энергии, предоставляемые Управляющей компанией собственникам помещений, которая не предусмотрена тарифными ставками, установленными в Санкт-Петербурге, и определяется договорами с организациями, осуществляющими это специальное обслуживание.

4.2.4.Плату за работы и услуги по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, которая вносится Товариществом на расчетных счет Управляющей компании по факту выполненных работ и предоставленных услуг, на основании платежных документов, выставленных Управляющей компанией в адрес Товарищества.

4.3. На момент заключения настоящего Договора плата собственников помещений в Многоквартирном доме определяется в соответствии с расчетами платежей, приведенными в приложении № 3 к настоящему Договору.

4.4. Управляющая компания осуществляет функции по управлению Многоквартирным домом, а также обеспечивает предоставление работ и услуг в соответствии с пунктом 1.4. настоящего Договора, за счет платы, вносимой собственниками помещений в Многоквартирном доме на расчетный счет Управляющей компании , платы за работы и услуги по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома , которая вносится Товариществом на расчетный счет Управляющей компании по факту выполненных последней работ и предоставленных услуг, а также средств из бюджета Санкт-Петербурга, если они будут получены Товариществом в установленном порядке.

4.5. Размеры платы по настоящему Договору определяются в соответствии с порядком, установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга, с учетом площади помещений, иных количественных и качественных характеристик помещений и Многоквартирного дома, численности проживающих в помещении собственника, нормативов предоставления коммунальных услуг и объема их потребления (на основании данных приборов учета или по нормативам потребления).

Размеры платы за коммунальные услуги и услуги по энергоснабжению определяются исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг,  установленных государственными органами власти и управления Санкт-Петербурга, и рассчитываются в соответствии с тарифами, установленными государственными органами власти и управления Санкт-Петербурга, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Особенности характеристик помещений и Многоквартирного дома, влияющих на размер платы по настоящему Договору приведены в Приложении №3 к указанному Договору.

4.6. Размеры платы собственников помещений по настоящему Договору могут изменяться в следующем порядке:

4.6.1. Размеры платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (п. 4.2.1 настоящего Договора),  а также за коммунальные услуги и услуги по энергоснабжению (п. 4.2.2 настоящего Договора), - в случае принятия государственными органами власти и управления Санкт-Петербурга решений об изменении размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах,  а также тарифов на коммунальные услуги и услуги по энергоснабжению,  - изменяются автоматически в соответствии с  этими решениями государственных органов власти  и управления Санкт-Петербурга; в этом случае принятия соответствующих решений общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме и заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору не требуется; Управляющая компания осуществляет информирование собственников помещений об изменении размеров платы в порядке, установленном п. 2.1.7 настоящего Договора;

4.6.2. Размеры платы, предусмотренных п. 4.2.3 настоящего Договора, изменяются на основании решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме и заключения соответствующих дополнительных соглашений к настоящему Договору в течение 30 (тридцати) дней с момента принятия решения общим собранием.

4.7. Плата за содержание и ремонт жилых и/или нежилых помещений и плата за коммунальные услуги вносится собственниками помещений в Многоквартирном доме согласно счету-квитанции, выписанной Управляющей компанией и направленной собственнику помещений в общепринятом порядке. Управляющая компания направляет собственнику помещений в Многоквартирном доме счет-квитанцию один раз в месяц не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным . В счете-квитанции Управляющая компания обязана указать размер платы, суммы пени, сроки внесения собственником помещений платы, расчетный счет и иные реквизиты, необходимые для внесения собственником помещений платы.

Плата за произведенный Управляющей компанией текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома вносится Товариществом в соответствии с дополнительными соглашениями к настоящему Договору на основании соответствующих счетов и актов выполненных работ , направленных Управляющей компанией в адрес Товарищества.

4.8. Платежи по настоящему Договору вносятся собственником помещений и Товариществом в адрес Управляющей компании в безналичном порядке через отделения Сберегательного банка России на территории города Пушкина Санкт-Петербурга не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. В случае принятия  общим собранием  собственников помещений Многоквартирного дома решения о проведении капитального ремонта  общего имущества Многоквартирного дома, плата за капитальный ремонт вносится собственниками помещений  в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору. Дополнительное соглашение заключается сторонами в течение 30 (тридцати) дней с момента принятия такого решения общим собранием.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. Возмещение убытков и/или совершение иных действий 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 компания 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 компании.

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, 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.

5.5. 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 с момента его подписания обеими Сторонами и **вступает в силу с 01.01.2011г**.. 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 пять лет, то есть до 31 января 2015 года. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1(один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, настоящий Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях.

6.3. Товарищество на основании решения общего собрания вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если Управляющая компания не выполняет условия настоящего Договора. При этом Управляющая компания должна быть в письменном виде уведомлена Товариществом  о расторжении настоящего Договора не менее чем за 30 (тридцать) дней до момента расторжения настоящего Договора.

6.4. Управляющая компания вправе расторгнуть настоящий Договор в случае принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об уменьшении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме. При этом Товарищество должно быть в письменном виде уведомлено Управляющей компанией о расторжении настоящего Договора не менее чем за 30 (тридцать) дней до момента расторжения настоящего Договора.

**7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае, если стороны не достигнут соглашения между собой, спор в установленном действующим законодательством порядке передается на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

**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.

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

8.3. Настоящий Договор составлен и подписан в двух идентичных экземплярах, имею­щих равную юридическую силу, и находится соответственно в одном экземпляре – у каждой из Сторон.

8.4.  Любые изменения или дополнения к настоящему Договору должны совершаться в письменном виде путем заключения дополнительного соглашения за подписью уполномоченных представителей обеих Сторон.

 8.5. Все приложения, дополнения, соглашения, акты, протоколы и иные двухсторонние документы к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

8.6.  В момент заключения настоящего Договора к нему прилагаются и являются его неотъемлемыми частями следующие приложения:

Приложение № 1. Состав и характеристики общего имущества Многоквартирного дома, перечень инженерного оборудования, данные о площади придомовой территории, акт осмотра Многоквартирного дома;

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, коммунальных  услуг, предоставляемых Управляющей компанией по настоящему Договору;

Приложение № 3. Расчет платы собственников помещений в Многоквартирном доме Управляющей компании  по настоящему Договору.

Приложение № 4. Схема снятия показаний приборов учета дома .

**9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**9.1. Управляющая компания:**

Общество с ограниченной ответственностью «КомПрофСервис»

Местонахождение и почтовый адрес: 196600, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский б-р, д. 16

ИНН 7810299769, КПП 782001001 Р/счет: 40702810155120178714 в Северо-Западном банке Сбербанка РФ г. Санкт-Петербурга, Пушкинское ОСБ № 2009, БИК 044030653, к/с 3010181050000000653

**9.2. Товарищество:**

Наименование: Товарищество собственников жилья

Местонахождение и почтовый адрес: ИНН ,

КПП Р/счет: БИК к/с

**«Товарищество» «Управляющая компания»**

Председатель Правления Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Круглов С.И.

м.п. м.п.

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20­\_\_\_ г. «\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_