

г. Москва

01 мая 2012 года

Товарищество собственников жилья «Перспектива», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя Правления Чернышева Вячеслава Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «КомБизнесПроект», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице генерального директора Горбатовой Татьяны Ильиничны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязанности выполнять работы по техническому обслуживанию жилых домов (в дальнейшем работы), входящих в состав ТСЖ «Перспектива», расположенных по адресам:

- г. Москва, ул. Окская, дом 3, корпус 1;
- г. Москва, ул. Окская, дом 5, корпус 1;
- г. Москва, ул. Окская, дом 5, корпус 3.

1.2. Порядок и содержание работ, выполняемых Подрядчиком, определяется Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170.

1.3. Общая цена Договора определяется на основании сметы (Приложение №1), прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.4. Платные заявки выполняются Подрядчиком на основании прайс-листа (Приложение №2), прилагаемого к договору. Стоимость услуг не должна превышать расценки, установленные распоряжением Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы от 28.02.2012 г., №05-14-59/2.

2. Обязанности Заказчика

2.1. Заказчик принимает на себя следующие обязанности:

- 2.1.1. Обеспечивать приемку и своевременную подачу заявок Подрядчику, контроль выполнения заявок;
- 2.1.2. Осуществлять приемку выполненных работ совместно с представителем Подрядчика и оформление соответствующих документов в сроки указанные в п. 2.2. настоящего Договора;
- 2.1.3. Своевременно извещать Подрядчика о выявленных недостатках выполнения работ и составлять письменные Акты, подтверждающие неудовлетворительное выполнение работ и/или нарушение условий настоящего Договора;
- 2.1.4. Своевременно знакомить Подрядчика с полученными жалобами, заявлениями населения и других лиц и предлагать устранить недостатки в установленный срок;
- 2.1.5. В любое время выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ;
- 2.1.6. Информировать Подрядчика об изменении нормативно-технических требований к содержанию жилых домов;
- 2.1.7. Привлекать представителя Подрядчика при решении вопросов возмещения третьим лицам и Заказчику убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением Подрядчиком своих обязанностей с обязательным составлением акта;

2.1.8. Оплачивать работы, выполненные Подрядчиком в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. Заказчик обязан в течение трех дней принять выполненные работы, подписать соответствующий Акт или дать к нему письменные замечания.

3. Обязанности Подрядчика

3.1. Подрядчик принимает на себя выполнение, в течение всего срока действия настоящего Договора в соответствии с правилами и нормами противопожарной и иной безопасности, техническими условиями, нормами и инструкциями по эксплуатации жилищного фонда и нежилых помещений, правилами пользования электрической и тепловой энергией, правилами использования, обслуживания и ремонта инженерных сетей и систем, а также другими нормативными, законодательными и методическими актами, регулирующими вопросы эксплуатации, обслуживания и ремонта жилищного фонда – далее «инструкциями», следующих видов работ:

3.1.1. Осуществление технического обслуживания жилых домов, указанных в п.1.1. настоящего Договора;

3.1.2. Оперативное (в установленные сроки) выполнение заявок, устранение аварийных ситуаций на инженерных сетях жилых домов и их последствий;

3.1.3. Оказание платных услуг, в соответствии с принятыми заявками от населения по согласованному перечню, на ремонт, замену и установку внутриквартирного оборудования, с обязательной проверкой оплаты заявленных услуг;

3.1.4. Участие в работе по выявлению причин аварийных ситуаций в жилых домах и проведение ППР;

3.1.5. Текущий ремонт инженерных сетей и основных конструкций зданий;

3.1.6. Сезонная подготовка жилых домов к зимнему (отопительному) и весеннему периодам;

3.1.7. Предоставление по запросам Заказчика информации, связанной с эксплуатацией жилых домов, указанных в пункте 1.1. настоящего Договора.

3.1.8. По поручению заказчика, своевременное информирование населения о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), находящихся в ведении Подрядчика, а также об аварийном отключении сетей и сроках устранения аварии;

3.2. Подрядчиком устанавливается гарантийный срок – 1(один) год на непредвиденный ремонт и наладку инженерного оборудования. Если в течение гарантийного срока обнаружено некачественное выполнение работ, Подрядчик устраняет все недостатки за счет собственных средств.

3.3. Не позднее 5-го числа каждого месяца Подрядчик представляет Заказчику Акты выполненных работ за прошедший месяц.

4. Права сторон

4.1. Заказчик вправе:

4.1.1. Контролировать исполнение Подрядчиком своих обязательств по Договору;

4.1.2. Требовать по выявленным недостаткам в работе Подрядчика соразмерного уменьшения оплаты выполняемых им работ, в соответствии с расчетной документацией и сметой, прилагаемой к настоящему Договору;

4.1.2. Привлекать подрядчика на непредусмотренные настоящим Договором дополнительные работы с заключением соглашения, составлением сметной документации и дополнительной оплатой, определенной соглашением сторон.

4.2. Подрядчик вправе:

4.2.1. Оспаривать санкции, примененные Заказчиком в связи с нарушением Подрядчиком обязательств по настоящему Договору;

4.2.2. Привлекать субподрядчиков для выполнения работ по настоящему Договору;

4.2.3. По согласованию с Заказчиком, регулировать очередность, сроки и объемы работ в соответствии с техническим состоянием обслуживаемых объектов.

5. Критерии качества работ

5.1. Применяемые по Договору уровни качества выполняемых работ, должны соответствовать следующим условиям:

5.1.1. «ХОРОШО» - результаты проверок показывают, что Подрядчик выполняет все работы в предусмотренном настоящим Договором объеме. Текущий и профилактический ремонт выполняется в сроки, установленные нормативными документами и договоренностями сторон. Отчеты соответствуют действительному положению дел и сдаются в согласованные Сторонами сроки. Конструктивные элементы и системы инженерного оборудования домов исправны и функционируют при визуальном осмотре. Нет обоснованных жалоб от проживающих;

5.1.2. «УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО» - результаты проверок показывают, что Подрядчик выполняет все работы согласно условиям настоящего Договора. Сроки выполнения текущего ремонта соответствуют утвержденным. Соблюдается график профилактического ремонта. Отчеты точны и представляются в установленные сроки. Дом и системы инженерного оборудования содержатся в исправном состоянии.

В тоже время, в случае частичного невыполнения перечисленных работ, предписаний работников Заказчика, инспектирующих организаций Заказчик вправе применить штрафные санкции;

5.1.3. «НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО» - результаты проверки показывают, что подрядчик не выполняет все работы в соответствии с условиями настоящего Договора или выполняет их не в полном объеме. Нарушаются критерии определения качественных стандартов содержания жилых домов по разделам «хорошо» и «удовлетворительно».

Причины неудовлетворительного выполнения работ включают, но не ограничиваются ниже перечисленными следующими грубыми нарушениями со сроком срыва графика выполнения работ более трех рабочих дней, а именно:

а) сроки выполнения текущего и (или) аварийного ремонта, согласованные сторонами и предусмотренные нормативными актами, не соблюдаются;

б) нарушается график профилактического ремонта;

в) конструктивные элементы и инженерные системы работают с отклонением от нормы;

г) от жильцов систематически поступают жалобы и заявления о неудовлетворительном качестве работ.

6. Порядок расчетов

6.1. Заказчик производит оплату выполненных работ на основании подписанных актов выполненных работ в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания данных актов. Штрафные санкции оплачиваются на основании выставленных счетов.

7. Ответственность сторон

7.1. При несоблюдении качества обслуживания и обусловленных сроков выполнения работ по текущему ремонту жилых домов оплата, предусмотренная настоящим Договором, производится с учетом применения штрафных санкций.

7.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение заявок, поступающих на ОДС, к Подрядчику применяются следующие штрафные санкции:

- за невыполнение заявки в нормативный срок – штраф в размере 500 (Пятьсот) рублей;
- за невыполнение заявки (свыше нормативных сроков, предусмотренных правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда) – 500 (Пятьсот) рублей за каждый нормативный срок до выполнения заявки.

Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случаях невозможности выполнения работ по причинам, не зависящим от Подрядчика.

7.3. На работы, выполняемые Подрядчиком, распространяются установленные гарантийные сроки, в течение которых Подрядчик устраняет допущенные недостатки за свой счет.

7.4. При некачественном выполнении заявок, Подрядчик устраняет допущенные недостатки за свой счет в течение времени, определенным правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

7.5. По другим основаниям, не предусмотренными настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. В случае не достижения согласия путем переговоров, споры подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу в момент его подписания и действует по «31» декабря 2012 года.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон, при условии письменного уведомления об этом другой Стороны за тридцать дней до даты предполагаемого расторжения.

9.4. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении действия Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество таких продлений Договора на последующие сроки не ограничено.

10. Прочие условия

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами.

10.2. Вписанные от руки сроки, дата и номер Договора считать действительными.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

10.4. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются Дополнительными соглашениями, подписанными полномочными представителями Сторон. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. При толковании условий настоящего Договора принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

10.6. При заключении и исполнении настоящего Договора, в том числе по всем неурегулированным Договором вопросам, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

Приложение:

1. Смета на техническое обслуживание (Приложение №1).
2. Прайс-лист на выполнение платных заявок (Приложение №2).
3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов (Приложение №3).

<p style="text-align: center;">Заказчик: Товарищество собственников жилья «ПЕРСПЕКТИВА»</p> <p>Юридический адрес: 109117 г. Москва, ул. Окская, д.5, к.1. Фактический адрес: 109117 г. Москва, ул. Окская, д.5, к.1. ИНН/ КПП 7721561083/ 772101001 Банковские реквизиты: р/с 40703810438360104311 Банк Сбербанк России ОАО г. Москва (Доп. офис №6901/01681 г. Москва) к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ОКПО 96504811</p> <p>Председатель Правления  В.Ю. Чернышев</p>	<p style="text-align: center;">Подрядчик: Общество с ограниченной ответственностью «КомБизнесПроект»</p> <p>Юридический адрес: 109544 г. Москва, Лялин переулок, д.4, стр.2. Фактический адрес: 109125 г. Москва, ул. Васильцовский стан, д.5, корп.2. ИНН – 7709398803, КПП - 770901001 ОГРН – 1027709033879 Банковские реквизиты: Банк Сбербанк России ОАО, г. Москва р/с 40702810338360108476 к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p> <p>Генеральный директор  Т.И.Горбатова</p>
---	--

Приложение №1

К договору на

Аварийно- техническое обслуживание

№ 16/ ТО и Р-2012 от 1мая 2012г.

Смета на техническое и аварийное обслуживание.

Город Москва, ул. Окская д.3, корп.1.

Город Москва, ул. Окская д 5, корп.1.

Город Москва, ул. Окская д.5, корп.3.

№ п/п	Наименование работ.	Общая площадь жилых помещений.(м2)	Стоимость ед. изм. в месяц. (руб.)	Стоимость всего в месяц. (руб.)
1	Аварийно-техническое обслуживание.	104 238,00	2,92	304 374,96
			НДС 18%	54 787,49
Итого с НДС				359 162,45

Заказчик ТСЖ «Перспектива»

Председатель Правления.

_____ Чернышев В.Ю.



Подрядчик ООО «КомБизнесПроект»

Генеральный Директор.

_____ Горбатова Т.И.

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и водоснабжение (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и кранов вентилей, задвижек, очистка грязевиков, фильтров, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.)
- 1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах, с последующей откачкой воды.
- 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.5. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 1.6. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
- 1.7. Техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.
- 1.8. Содержание конструктивных элементов многоквартирного дома.
- 1.9. Уборка подвальных и чердачных помещений – два раза в месяц.
- 1.10. Уборка отмостки - ежедневно;
- 1.11. Уборка козырьков подъездов – по мере необходимости.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весеннее - летний период:

- 1.1. 2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 1.2. 2.2. Консервация системы центрального отопления.
- 1.3. 2.3. Ремонт просевшей отмостки.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осеннее - зимний период:

- 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
- 3.2. Утепление чердачных помещений.
- 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.4. Изготовление новых или ремонт парапетных ограждений.
- 3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, и в подвальных помещениях.
- 3.6. Ремонт, регулировка, испытание систем центрального отопления.
- 3.7. Консервация поливочных систем.

- 3.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
3.9. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
3.10. Устранение засоров во внутренних водостоках – по мере необходимости.

4. Аварийные работы.

- 4.1. Устранение повреждений трубопровода, систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящих к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
4.2. Ремонт, вышедших из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
4.3. Засоры канализации во вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений, с последующей откачкой.
4.4. Поступление воды в жилые и вспомогательные фонды;
4.5. Выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

5. Работы, услуги по текущему ремонту общего имущества.

- 5.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
5.2. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
5.3. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы).
5.4. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
5.5. Установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
5.6. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенных в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и сантехнических шкафах и т.д.)
- электротехнические стояки и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (электрощитки).

* Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 № 465.

ТСЖ «Перспектива»

В.Ю. Чернышев.



ООО «КомБизнесПроект»

Т.И. Горбатова

