

Договор № ТО-02/15
на эксплуатацию и техническое обслуживание

г. Красногорск

«28» сентября 2015 г.

Товарищество собственников жилья «Дом на набережной», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя правления Фурсова Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «ОблКомСервис», именуемое в дальнейшем «Общество», в лице Генерального директора Зимина Александра Александровича, действующего на основании Устава, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Товарищество, действуя в интересах членов Товарищества собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: МО, г. Красногорск, Павшинский бульвар, дом 17 передает, а Общество принимает в эксплуатацию общедомовое имущество с целью исполнения функций по его качественному техническому обслуживанию, надлежащего содержания придомовой территории, а также создания условий для сохранности общего имущества собственников.

1.2. Перечень имущества, передаваемого в эксплуатацию, отражен в Приложении № 1 к настоящему Договору:

2. Обязанности сторон

2.1. Общие обязанности:

2.1.1. В своей деятельности Стороны руководствуются «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003» и другими методическими, нормативными и законодательными актами РФ и Московской области, регулирующими вопросы эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

2.1.2. Стороны обязуются оказывать взаимную помощь, в том числе финансовую на возвратной основе.

2.2. Товарищество обязуется:

2.2.1. В сроки, утвержденные нормативными документами, проводить обследование санитарного и технического состояния дома и придомовой территории, переданных в эксплуатацию Обществу, оценивать качество выполнения порученных Обществу работ (услуг).

2.2.2. Для целей исполнения настоящего договора предоставить Обществу на время его действия служебные, складские и прочие производственные помещения, по адресу: МО, г. Красногорск, Павшинский бульвар, дом 17 без взимания арендной платы и платы за коммунальные услуги, а также возможность парковать служебный и личный легковой автотранспорт сотрудников Общества в рабочее время на придомовой территории.

2.2.3. Своевременно на основании ежемесячно выставляемых Обществом актов выполненных работ (услуг) и счетов на оплату осуществлять оплату договорной цены, предусмотренной настоящим договором.

2.2.4. Своевременно на основании согласованной заявки оплачивать расходные материалы и запасные части, необходимые Обществу для выполнения своих обязанностей по договору, а также нести расходы по ремонту и аттестации измерительных приборов, замерам сопротивления изоляции, замене и заправке огнетушителей, программному обеспечению к ПК, принадлежащим Товариществу, озеленению придомовой территории.

2.3. Общество обязуется:

2.3.1. Осуществлять техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, устранение аварий инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание мест общего пользования здания, и придомовой территории в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

2.3.2. Осуществлять (оказывать) все перечисленные в Приложении № 2 работы (услуги) квалифицированным, обученным и аттестованным персоналом, обеспеченным спецодеждой, инструментами и уборочным инвентарем.

2.3.3. Силами своих бухгалтеров осуществлять работу по ведению бухгалтерского и статистического учета по ТСЖ «Спасский Мост» (Приложение №3) с правом второй подписи, в том числе:

- осуществлять расчет стоимости предоставления услуг, вести взаиморасчеты с собственниками, владельцами и арендаторами;
- осуществлять помощь при формировании годового бюджета;
- осуществлять консультирование и помощь при заключении договоров на банковское обслуживание и услуги по переводу жилищно-коммунальных платежей;
- взаимодействовать с органами социального обеспечения для предоставления действующих льгот Собственникам в Жилом доме;



- в соответствии с действующим законодательством осуществлять начисление причитающихся к оплате налогов и отчислений;
 - своевременно готовить и предоставлять председателю правления ТСЖ на подпись отчетность в ИФНС и Внебюджетные фонды по установленной форме.
- 2.3.4. Осуществлять квалифицированный контроль за своевременным и качественным выполнением договорных обязательств по заключенным договорам, сторонними организациями по поставкам коммунальных услуг и выполнению прочих работ и услуг по техническому обслуживанию здания его инженерных систем, элементов благоустройства территории и вывозу мусора и снега.
- 2.3.5. В случае необходимости по поручению Товарищества заключать договоры на выполнение разовых (периодических) работ, услуг.
- 2.3.6. Нести имущественную ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение условий договора в соответствии с нормами действующего законодательства и настоящим договором.
- 2.3.7. Предоставлять Товариществу требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации жилищного фонда.
- 2.3.8. Выполнять дополнительные поручения Товарищества, не предусмотренные настоящим Договором. Объемы выполняемых работ (услуг) и их оплата в каждом случае определяется отдельным соглашением или отдельным договором.

3. Права сторон

3.1. Товарищество вправе:

3.1.1. Потребовать досрочного расторжения настоящего договора в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения Обществом обязательств по договору в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

3.1.2. Отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом Общество не менее, чем за 3 (три) месяца. В этом случае настоящий договор прекращает свое действие с 01 числа месяца, следующего за истечением указанного срока со дня получения Обществом уведомления Товарищества.

3.1.3. Проверять целевое использование предоставленных Обществу в соответствии с п. 2.2.2. договора служебных помещений и в случае обнаружения нарушений в их использовании изъять у Общества помещения, используемые им не по назначению.

3.2. Общество вправе:

3.2.1. Отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом Товарищество не менее, чем за 3 (три) месяца. В этом случае настоящий договор прекращает свое действие с 01 числа месяца, следующего за истечением указанного срока со дня получения Товариществом уведомления Общества.

3.2.2. Потребовать досрочного расторжения настоящего договора при неисполнении или систематическом ненадлежащем исполнении Товариществом обязанностей по договору.

3.2.3. Привлекать субподрядчиков для выполнения возложенных на него работ и услуг.

3.2.4. Требовать выполнения Товариществом обязательства по своевременной и полной оплате стоимости услуг Общества.

4. Расчеты и санкции по договору

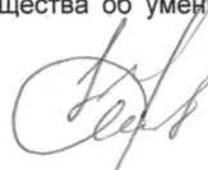
4.1. Товарищество оплачивает услуги Общества по настоящему Договору в соответствии с прилагаемым к настоящему Договору протоколом договорной цены (Приложение № 4), на основании подписанного Сторонами акта выполненных работ (услуг) в течение 3-х дней со дня предоставления Обществом счета на оплату.

4.2. В случае не подписания Товариществом акта выполненных работ (услуг) в течение 10-ти дней после его предоставления, работы (услуги) по указанному акту считаются принятыми. Все претензии по качеству работ (услуг) должны быть оформлены, подписанным Сторонами актом не позднее 5-го числа, следующего за отчетным месяцем.

4.3. Общество имеет право в одностороннем порядке увеличивать размер договорной цены на эксплуатацию и техническое обслуживание по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом. Новый размер договорной цены применяется Сторонами с момента получения Товариществом уведомления Общества об увеличении размера договорной цены.

4.4. За несвоевременную оплату договорной цены Общество вправе потребовать от Товарищества уплату пени в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.5. Товарищество вправе требовать уменьшения размера договорной цены за соответствующий расчетный период (месяц) при неудовлетворительном выполнении Обществом в этом расчетном периоде обязательств по настоящему договору. Основанием для такого снижения является Акт, подписанный Сторонами, определяющий размер снижения договорной цены за соответствующий расчетный период. Установленный Актом размер снижения договорной цены за соответствующий расчетный период засчитывается в счет оплаты за следующий расчетный период, если иное не будет установлено Актом. В случае несогласия Общества с требованиями Товарищества об уменьшении



размера договорной цены за соответствующий период, данный спор подлежит урегулированию в судебном порядке.

5. Срок действия договора

5.1. Договор заключается сроком на 1 год и вступает в силу с 01.10.2015 г.

5.2. Договор считается пролонгированным на тех же условиях и на такой же срок, если ни одна из сторон за 30 (тридцать) календарных дней до истечения его действия не заявит о расторжении настоящего договора или пересмотре его условий.

6. Прочие условия

6.1. В рамках настоящего Договора Стороны могут предоставлять друг другу краткосрочные займы, оформляемые отдельным договором, а также оказывать услуги консультационного характера.

6.2. Споры и разногласия сторон решаются в установленном законом порядке.

6.3. Договор составляется в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу и хранится у каждой из сторон.

6.4. Все изменения по договору, в том числе по составу услуг, оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью договора. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы, если в договор не включены изменения, подписанные обеими сторонами.

7. Юридические адреса и реквизиты сторон

Товарищество

Наименование: ТСЖ «Дом на набережной» ИНН 5024156493 / КПП 502401001

ОГРН: 1155024005685

Почтовый адрес: 143405, МО, г. Красногорск, Павшинский бульвар, дом 17

Банковские реквизиты: р/с 40703810838000002289 ПАО «Сбербанк России» г. Москва, дополнительный офис №9038/01844

БИК 044525225, к/с 30101810400000000225

Телефон: 8(926)249-48-01, E-mail: krasnogorie.delux@gmail.com

Общество

Наименование: ООО «ОблКомСервис» ИНН 5024117374/ КПП 502401001

Почтовый адрес: 143405, МО, г. Красногорск, ул. Спасская, дом 1, корп. 2.

Банковские реквизиты: р/с 40702810638090013214 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва

БИК 044525225 к/с 30101810400000000225

Телефон/факс: 8 (499) 188-09-81, E-mail: comservis@comservis.su

Подписи Сторон:

Товарищество:

Фурсов А.Г.

М.П.



Общество:

Зимин А.А.

М.П.



**ПРОТОКОЛ
согласования договорной цены**

г. Красногорск

28.09.2015 г.

Товарищество собственников жилья «Дом на набережной», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя правления Фурсова Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «ОблКомСервис», именуемое в дальнейшем «Общество», в лице Генерального директора Зимина Александра Александровича, действующего на основании Устава, вместе именуемые Стороны, удостоверяем, что Сторонами достигнуто соглашение о нижеследующем:

1. Величина ежемесячной платы по Договору устанавливается в сумме **438 700,00** (Четыреста тридцать восемь тысяч семьсот) руб. НДС не облагается в связи с применением Обществом упрощенной системы налогообложения.
2. Товарищество ежемесячно перечисляет указанную сумму на расчетный счет Общества на основании Актов сдачи-приемки выполненных работ и выставленных счетов в сроки, установленные Договором.
3. Настоящий Протокол является основанием для проведения взаимных расчетов и платежей между Обществом и Товариществом.
4. Настоящий Протокол составлен на одном листе в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.
5. Настоящий Протокол вступает в силу с даты ввода объекта в эксплуатацию.

Подписи:

Товарищество:

Фурсов А.Г.



Общество:

Зимин А.А.



**Перечень
общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу:
МО, г. Красногорск, Павшинский бульвар, дом 17, передаваемого в эксплуатацию**

№ п/п	Наименование
I. Места общего пользования Жилого дома	
1	входные группы первых этажей жилой части
2	незадымляемые (черные лестницы) с площадками
3	этажные лифтовые холлы
4	этажные коридоры
5	части верхних технических этажей
6	кровля здания
7	помещения электрощитовых
8	подвальные помещения
II. Общедомовые инженерные коммуникации	
9	трубная разводка холодного, горячего водоснабжения и отопления, проходящая в технических этажах и подвале дома
10	стояки холодного, горячего водоснабжения и отопления, включая запорные краны на отводах, установленные в соответствии с проектом здания
11	узлы управления горячего, холодного водоснабжения и отопления
12	система вентиляции
13	системы фекальной и ливневой канализации
14	система электрообеспечения здания от вводных распределительных щитов включая стояки до этажных приборов учета квартир
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
III. Придомовая территория, в соответствии с планом межевания района	
22	элементы благоустройства
23	малые архитектурные формы
24	детская площадка
25	газоны и зеленые насаждения
26	Внутридворовые проезды и тротуары

Подписи сторон:

Товарищество:

Фурсов А.Г.



Общество:

Зимин А.А.



**Перечень
услуг и работ по содержанию и эксплуатации общего имущества в многоквартирном жилом
доме по адресу: МО, г. Красногорск, Павшинский бульвар, дом 17, передаваемого в
эксплуатацию**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств;	Ежедневно; По мере необходимости
	– Устранение неисправностей в водопроводах и канализациях (смена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров);	По необходимости
	– Проверка исправности канализационных вытяжек;	2 раза в год
	– Промывка системы канализации гидростатическим способом	1 раз в год
	– Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;	1 раза в год
	– Устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре и сантехнических приборах в местах общего пользования;	В случае обнаружения при ежедневном осмотре коммуникаций. По мере поступления заявки
	– Осмотр и замена регулирующих кранов, вентилей, задвижек;	Согласно графику
	– Плановая проверка в жилых помещениях общедомовых инженерных систем и коммуникаций;	Согласно графику
	– Плановая проверка промышленной безопасности на опасном производственном объекте при эксплуатации лифтов;	1 раз в квартал
	– Выполнение профилактических работ по эксплуатации электроустановок;	Согласно графику
	– Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;	По необходимости
	– Проверка соединений заземлителей с заземляемыми элементами,	1 раз в год.
	– Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков. Принятие мер, исключающих подтопление, а так же принятие мер по обеспечению вентиляции.	По мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	– Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка молниезащитных мачт и другого оборудования, установленного на крыше. Проводить очистку кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	По мере необходимости, но не реже 1 раз в год
	– Выявление нарушений отделки фасадов здания и их отдельных элементов (теплоизоляционного слоя, декоративной отделки), проверка герметичности водостоков	По мере необходимости, но не реже 1 раз в год
– Контроль состояния и восстановления или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание и подвалы. Контроль и восстановление плотности притворов входных дверей.	По мере необходимости, но не реже 1 раз в год	
– Выявление признаков потери несущей способности стен и перекрытий в нижнем техническом этаже.	По мере необходимости, но не реже 1 раз в год	
– Проверка состояния внутренней отделки дома.	По мере необходимости, но не реже 1 раз в год	
– Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов. Проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год	
– Промывка участков водопроводов холодной и горячей воды после проведения ремонтно-строительных работ на данных участках.	По мере необходимости после проведения работ на данных коммуникациях	

Смирнов

А.А. Зильман

2	Регулировка и наладка системы отопления	1 раз в год
3	Техническое обслуживание коллективных приборов учета.	1 раз в месяц
4	Укрепление водосточных труб, креплений и воронок.	2 раз в год
5	Расконсервирование, консервация и ремонт поливочной системы.	2 раза в год
6	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования, замена неисправных доводчиков на входных дверях	По мере необходимости
7	Подготовка системы отопления к отопительному сезону (замена, ремонт, промывка системы отопления, восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях, опрессовка системы, удаление воздуха из системы отопления).	1 раз в год или после проведения работ на данных коммуникациях
8	Устранение повреждений тепловой изоляции трубопроводов отопления в подвале дома, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, принятие мер к своевременной поверке и восстановлению работоспособности контрольно-измерительных приборов, других устройств, трубопроводов в каналах и на чердаке. Контроль параметров теплоносителя и незамедлительное принятие мер для восстановления параметров.	По мере необходимости
9	Техническое обслуживание дренажных насосов и очистка приемков	1 раз в год
10	Устранение повреждений	По мере необходимости
II. Устранение аварий и выполнение заявок населения		
11	Устранение аварий	На системах водоснабжения, теплоснабжения в течение 240 минут; На системах канализации в течение 240 минут; На системах энергоснабжения в течение 120 минут после получения заявки.
12	Выполнение заявок населения	Протечка кровли 1 сутки, Нарушение водоотвода 5 суток, Замена разбитого стекла 1-3 суток. Неисправность освещения мест общего пользования 2 суток, Неисправность электропроводки, оборудования 2-3 часа
III. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
13	Влажная уборка квартирных и лифтовых холлов первых этажей (протирка входных дверей, почтовых ящиков, кожухов приборов отопления, решеток клапана дымоудаления, слаботочных шкафов)	5 раз в неделю
14	Влажная уборка квартирных и лифтовых холлов со второго этажа	1 раз в неделю
15	Влажная уборка тамбуров м/провода	1 раз в неделю
16	Влажная уборка незадымляемых лестниц (мытьё полов, протирка перил)	2 раза в месяц
17	Влажная уборка кабин лифтов (протирка стен, створок дверей, вызывной панели, потолка, пола)	5 раз в неделю
18	Влажная уборка подоконников, стен, переходных дверей эвакуационной лестницы	1 раз в два месяца
19	Влажная протирка слаботочных устройств, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков	1 раз в 3 месяца
20	Мытьё и протирка дверей в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	1 раз в 3 месяца
21	Уборка верхних и нижних технических этажей	2 раза в год
22	Мытьё оконных стёкол	2 раза в год
23	Подготовка зданий к праздникам	По количеству государственных праздников
24	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю

IV. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома в летний период		
	Подметание твердых покрытий (пешеходные дорожки, проезжие дороги)	5 раз в неделю
25	Поливка тротуаров и внутридворовых проездов	По мере необходимости
26		
27	Промывка урн	1 раз в месяц
28	Уборка газонов	5 раз в неделю
29	Выкашивание, полив газонов и зелёных насаждений	По необходимости
30	Подрезка деревьев и кустарников	По необходимости
31	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	При подготовке к эксплуатации в весенне-летний период и по мере необходимости
32	Уборка мусорной контейнерной площадки	5 раз в неделю
3	Подметание территории в дни выпадения обильных осадков	1 раз в двое суток
34	Протирка указателей	10 раз в год
35	Поддержание в соответствующем состоянии с сезонной подкраской ограждений придомовых палисадников и клумб	По мере необходимости, но не реже 1 раз в год
36	Покраска бордюрных камней	1 раз в год
37	В зимний период:	
38	Подметание свежевыпавшего снега, очистка козырьков, сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По необходимости
39	Посыпка территории разрешенными противогололедными материалами	По необходимости
40	Подметание территории в дни без снегопада	5 раз в неделю
41	Очистка урн от мусора и уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю
42	Очистка люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда	По мере необходимости

Подписи сторон:

От Товарищества:

Фурсов А.Г.

М.п.



От Общества:

Зимин А.А.

М.п.

