

ДОГОВОР №
на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилого
здания и придомовой территории ТСЖ «Солнечный берег»

г. Москва

" 10 " апреля 2022 г.

Товарищество собственников жилья "Солнечный берег", именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице Председателя Правления Шелованова С.А., действующего на основании Устава с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХСЕРВИС", именуемое в дальнейшем "Подрядчик", в лице Генерального директора Тимаева Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим договором Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого здания инженерной инфраструктуры, находящихся у Заказчика в собственности, и придомовой территории - в аренде, по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, д. 29, далее «Многоквартирный дом» - МКД.

Подрядчик осуществляет квалифицированную реализацию вышеуказанных функций, с целью поддержания эксплуатационной безопасности и сохранности жилых и нежилых помещений этого фонда, его инженерного оборудования и придомовых территорий.

При выполнении условий настоящего Договора его Стороны обязаны руководствоваться, кроме положений самого Договора, законодательством, регулирующим сферу деятельности, связанную с выполнением работ предусмотренных его предметом, включая: утвержденные нормативные акты и инструкции, касающиеся условий осуществления деятельности Подрядчика в рамках настоящего Договора, санитарные правила и нормы, нормы противопожарной и иной безопасности, технические условия нормы и инструкции по эксплуатации жилищного фонда и нежилых помещений, правила пользования электрической и тепловой энергией, правила использования, обслуживания и ремонта инженерных сетей и систем и иные методические, нормативные и законодательные акты, регулирующие вопросы эксплуатации, обслуживания и ремонта жилищного фонда и придомовых территорий.

Перечень услуг, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту элементов жилищного фонда приведены в Приложении №1.

Акт разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование в Приложение №2.

1.2. В состав работ по договору входят:

1.2.1. Ежедневное проведение профилактических осмотров (обследований) инженерного оборудования, придомовой территории;

1.2.2. Текущий ремонт и наладка инженерного оборудования жилого здания;

1.2.3. Подготовка жилого здания к сезонной эксплуатации;

1.2.4. Выполнение планово-предупредительных (профилактических) ремонтов

- согласно утверждаемого Заказчиком плана-графика, представленного Подрядчиком;
- 1.2.5. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования жилого многоквартирного дома, в том числе подвалов и технических помещений;
- 1.2.6. Поддержание надлежащего состояния технических этажей, крыш, подвалов, служебных и технических помещений;
- 1.2.7. Работы по содержанию придомовой территории и санитарной зоны вдоль ограждения на расстоянии 5 м. от него и постов охраны;
- 1.2.8. Благоустройство придомовой территории, уход за зелеными насаждениями.
- 1.2.9. Организация круглосуточного аварийно-технического обслуживания жилого многоквартирного дома;
- 1.2.10. Текущий ремонт отделочных элементов (напольная плитка, тротуарная плитка, окраска и т.д.) жилого многоквартирного дома, придомовой территории.
- 1.3. Заказчик не имеет права поручать Подрядчику выполнение следующих работ:**
- 1.3.1. Заключение Договоров на коммунальные услуги;
- 1.3.2. Сбор любых видов оплаты от проживающих в обслуживаемом жилфонде;
- 1.3.3. Расчеты стоимости коммунальных услуг и размера квартплаты;
- 1.3.4. Паспортную работу;
- 1.3.5. Подготовку и выдачу сведений, справок, копий и выписок по запросам населения и иных лиц;
- 1.3.6. Учет военнообязанных и иных лиц, подлежащих специальным видам учета.
- 1.4. Заказчик передает Подрядчику на время действия настоящего договора служебные, складские и прочие производственные помещения согласно Акту приема-передачи. Арендная плата за указанные помещения с Подрядчика в течение всего срока действия настоящего договора не взимаются.
- 1.5. Перечень, состав и периодичность работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту элементов жилого дома приведены в Приложении №1. Разграничение ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование Приложение №2.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Заказчик обязан:

- 2.1.1. Своевременно оплачивать работы, выполняемые Подрядчиком в соответствии с настоящим договором.
- 2.1.2. Оплачивать не предусмотренные настоящим Договором дополнительные работы, выполняемые Подрядчиком по заданиям Заказчика с составлением дополнительных соглашений и предоставлением соответствующих смет.
- 2.1.3. Передать Подрядчику в соответствии с условиями настоящего договора служебные, складские и прочие производственные помещения не позднее 3 (трех) дней после вступления договора в силу.
- 2.1.4. Обеспечить Подрядчика проектной и технической документацией, необходимой для выполнения работ по договору.
- 2.1.5. Предоставить Подрядчику полный список всех организаций или физических лиц, занимающих на любых основаниях какие-либо помещения в обслуживаемом жилищном фонде с их юридическими и почтовыми адресами, телефонами и именами руководителей или ответственных лиц.
- 2.1.6. Проводить периодический контроль объема и качества выполняемых Подрядчиком работ (контроль осуществляется путем проверок по заранее

составленному и предварительно согласованному представителями Сторон графику), по мере необходимости (т.е. фактически постоянно), путем внеплановых проверок представителями сторон с определенным временным интервалом или другими способами, совместно определяемыми Сторонами.

2.1.7. Выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора.

2.1.8. В случае получения жалоб или заявлений от населения, арендаторов или любых иных лиц, связанных с обслуживаемым жилищным фондом и/или прилегающими территориями, в течение 3-х (трех) суток ознакомить с ними Подрядчика, предложив ему устранить указанные недостатки и получить его письменные объяснения по данным жалобам/заявлениям;

2.1.9. Информировать Подрядчика об изменении нормативно-технических требований к содержанию и обслуживанию жилищного фонда и прилегающей территории.

2.2. Подрядчик обязан:

2.2.1. Обеспечить качественное выполнение порученных работ в соответствии содействующими нормами эксплуатации жилищного фонда и нежилого фонда и условиями настоящего договора.

2.2.2. Предъявить Заказчику и контролирующим органам, надлежащим образом оформленную сертификацию на право осуществления деятельности по эксплуатации инженерных систем и на другие виды лицензируемых и/или сертифицируемых работ в соответствии с федеральным законодательством.

2.2.3. Принимать участие в работе по выявлению причин аварийных ситуаций.

2.2.4. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на инженерных сетях.

2.2.5. Информировать Заказчика об аварийных ситуациях, нарушениях правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, предоставлять по запросам Заказчика требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации жилищного фонда.

2.2.6. Своевременно, за 3 (три) дня информировать жильцов - членов ТСЖ, проживающих в обслуживаемом жилом доме, о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 3 (трех) часов - об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий.

2.2.7. Вести по установленной форме учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту жилищного фонда и придомовой территории, финансовую и бухгалтерскую документацию.

2.2.8. Участвовать во всех проверках и инспекциях жилищного фонда, проводимых Заказчиком, а также в составлении актов о недопоставке или снижении качества жилищно-коммунальных услуг, предоставляемым жильцам - членам ТСЖ, проживающим в обслуживаемом жилом доме.

2.2.9. Предоставлять Заказчику в сроки, установленные планом-графиком, акты выполненных работ по плановому и предупредительному (профилактическому) ремонту и работ по подготовке жилищного фонда и его инженерного оборудования к сезонным условиям эксплуатации.

2.2.10. По запросу Заказчика выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от жильцов ТСЖ "Солнечный берег", плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ.

- 2.2.11. Использовать предоставленные Заказчиком помещения только в целях, непосредственно связанных с выполнением работ по настоящему договору.
- 2.2.12. После окончания срока действия настоящего договора либо в случае его расторжения освободить занимаемые помещения в течение 3 (трех) дней.
- 2.2.13. Привлекать для выполнения субподрядных работ только организации, имеющие лицензию на соответствующие виды работ.
- 2.2.14. Предоставлять по требованию Заказчика копии договоров, заключаемых с субподрядными организациями в рамках работ по настоящему договору.
- 2.2.15. Осуществлять производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности при эксплуатации электрического и сантехнического оборудования.
- 2.2.16. Обеспечивать своевременную аттестацию своих работников. По требованию Заказчика предоставлять ему копии приказов по предприятию о назначении лиц, ответственных за эксплуатацию электрического, теплового и сантехнического оборудования.
- 2.2.17. Обеспечивать своевременное и достаточное снабжение своих работников расходными материалами, инструментами и моющими средствами.
- 2.2.18. Обеспечивать производственную и трудовую дисциплину своих работников, их опрятного внешнего вида. Обо всех перемещениях по территории Заказчика работники должны ставить в известность диспетчерскую службу Заказчика.
- 2.2.19. Ежемесячно снимать показания с приборов учета отопления и водоснабжения, установленных в ИТП - дома ТСЖ «Солнечный берег» с записью в журнале ТСЖ и ежемесячно – показания обще домовых электросчетчиков (кроме поквартирных узлов учета).
- 2.2.20. Производить бесплатно ремонт напольной плитки площадью до 8 м², в полугодие, а в летнее время -тротуарной плитки площадью до 3 м², в полугодие.
- 2.2.21. По поручению Заказчика демонтировать, транспортировать и монтировать приборы учета Заказчика в случае выхода их из строя или для очередной поверки.
- 2.2.22. Производить бесплатно окраску мест общего пользования, либо инженерных коммуникаций в объеме до 25 м², в полугодие.
- 2.2.23. Участвовать по поручению Заказчика в проверке работ других подрядных организаций при выполнении ими ремонтных работ по благоустройству и других работ.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Заказчик имеет право:

- 3.1.1. Проводить обследования и проверки санитарного и технического состояния МКД и придомовой территории, оценивать качество выполнения работ Подрядчиком в соответствии с критериями качества, установленными настоящим договором.
- 3.1.2. При выявлении недостатков в работе Подрядчика, а также в случае жалоб или заявлений жильцов - членов ТСЖ требовать от Подрядчика:
- безвозмездного устранения недостатков, возникших по вине Подрядчика;
 - возмещения ущерба, причиненного жилому и нежилому фонду, имуществу Заказчика, третьим лицам или их имуществу, если они предоставят Заказчику право защищать их интересы, возникшего из-за невыполнения или несвоевременного выполнения Подрядчиком своих обязательств по настоящему договору или ущерба, причиненного работниками Подрядчика в процессе осуществления деятельности в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.3. Проверять целевое использование предоставленных Подрядчику помещений.

3.2. Подрядчик имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и количество необходимых для этого материала и персонала.

3.2.2. Оказывать на платной основе услуги жильцам - членам ТСЖ, проживающим в многоквартирном жилом доме, по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий. Перечень и стоимость этих услуг определяется Подрядчиком и согласовывается с Заказчиком. (Приложение № 3).

3.2.3. Привлекать по своему усмотрению третьих лиц (субподрядчиков), имеющих лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности, для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий.

3.2.4. Отклонять санкции, применяемые Заказчиком в случае отсутствия своего представителя при составлении документов, подтверждающих нарушение обязательств Подрядчика по настоящему Договору.

3.2.5. Опротестовать санкции Заказчика при снижении уровня выполняемых работ в случае несоблюдения Заказчиком сроков оплаты выполняемых работ.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. При невыполнении работ в установленные сроки, либо выполнении работ на неудовлетворительном уровне Заказчик вправе вынести в письменном виде предупреждение Подрядчику об устранении выявленных недостатков.

4.2. В случае серьезных недостатков в работе, связанных с обслуживанием и ремонтом подземного гаража инженерных сетей. Заказчик должен предоставить Подрядчику необходимое время (не менее 10 календарных дней) на устранение всех недостатков. В этом случае Подрядчик должен предоставить Заказчику в письменном виде план и график устранения недостатков или письменное обязательство устранить их в течение определенного срока. При не устранении нарушений в течение вышеуказанного срока или срока обязательства, Заказчик имеет право повторно письменно вынести предупреждение Подрядчику или совместно с представителями Подрядчика и/или независимой компетентной организации составить Акт о нарушении условий настоящего Договора.

4.3. По усмотрению Заказчика, данный Акт может быть составлен и в случае вынесения трех и более письменных предупреждений в течение 3 месяцев, несмотря на своевременное устранение Подрядчиком выявленных нарушений.

4.4. В соответствии с п.4.2. и 4.3. настоящего Договора Заказчик вправе применить штрафные санкции. Размер оплаты работ, выполненных Подрядчиком за месяц, уменьшается на величину штрафных санкций.

4.5. Заказчик не вправе составлять вышеуказанные Акты и применять штрафные санкции при отсутствии обоснованных письменных предупреждений о нарушении сроков и качества работ, а также в случаях нарушения сроков или качества в результате аварий, произошедших по не зависящим от Подрядчика обстоятельствам.

5. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН

5.1. Стоимость всех работ по договору на обслуживание жилого многоквартирного дома с 10.04.2022г. по 30.06.2022г. составляет 635 000,00 (Шестьсот тридцать пять тысяч) рублей за каждый календарный месяц с момента подписания настоящего договора.

5.1.1. Стоимость всех работ по договору на обслуживание жилого многоквартирного

дома с 01.07.2022г. составляет 900 000,00 (Девятьсот тысяч) рублей за каждый календарный месяц с момента подписания настоящего договора.

5.2. Заказчик ежемесячно оплачивает выполненные работы двумя платежами: первый (аванс) до 15-го числа текущего месяца - 50%, второй (окончательный расчет) - до 05-го числа месяца, следующего за расчетным при условии составления сторонами Акта о выполнении работ Подрядчиком за расчетный месяц.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

6.2. Подрядчик в соответствии с законодательством РФ несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Заказчику убытков, ущерба его имуществу, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Подрядчика и/или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего договора.

6.3. Подрядчик не несет материальной ответственности и не возмещает Заказчику убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) стихийных бедствий, пожара (не по вине Подрядчика), наводнения;

б) умышленных действий лиц, проживающих или использующих жилищный фонд, нежилые помещения, входящие в его состав, инженерные системы и прилегающую территорию; грубой неосторожности данных лиц;

в) аварий инженерных сетей или иного оборудования произошедших не по вине Подрядчика, и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

6.4. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА:

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до 31 марта 2023 года.

7.2. Действие настоящего договора может быть продлено на новый срок на тех же условиях. Соглашение о продлении договора на новый срок оформляется сторонами не позднее, чем за две недели до истечения срока действия договора.

7.3. Соглашение о продлении договора является неотъемлемой частью настоящего договора и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА:

8.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Соглашение о досрочном расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон. Сторона - инициатор расторжения, выплачивает другой Стороне все понесенные ею расходы, связанные с выполнением настоящего договора. Под такими расходами понимаются: - стоимость произведенных, но не оплаченных работ;

8.4. Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке:

а) Заказчиком - в случае неисполнения в течение 3 (трех) дней или

систематического (более двух раз в месяц) некачественного исполнения Подрядчиком работ, предусмотренных настоящим договором.

б) Подрядчиком - в случае задержки Заказчиком оплаты за выполняемые работы на срок более двух календарных месяцев от даты последнего платежа.

8.5. В случае одностороннего расторжения договора, Сторона - инициатор, направляет другой Стороне Уведомление не позднее, чем за 2 (две) недели с указанием конкретных сроков и причин прекращения своих обязательств по договору.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ:

9.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению Сторон, спор рассматривается в установленном законом порядке в арбитражном суде г. Москвы.

9.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту заказным путем или вручаться лично под расписку, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором. Заказчик также имеет право вручить претензию любому доверенному лицу Подрядчика.

К претензии прилагаются соответствующие документы и акты, составленные с участием представителей Сторон и/или государственных контролирующих органов.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Подрядчик обеспечивает собственными материалами выполнение текущего ремонта по восстановлению работоспособности и эксплуатации инженерных систем и конструкций, технологического оборудования жилого дома в случае их поломки, выхода из строя при условии, что стоимость использованных, материалов не превышает суммы заложенной в бюджет Подрядчика и согласованной сторонами.

10.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

ЗАКАЗЧИК:

ТСЖ "Солнечный берег", ИНН 7729346507; КПП 772901001

119607, г. Москва, ул. Мичуринский пр-т, 29

Р/с 40703810405250000001 Банк ОАО «МБС» г. Москва

К/с 30101810800000000598, БИК 044579598

Председатель правления ТСЖ "Солнечный берег"



ПОДРЯДЧИК:

ООО «ТЕХСЕРВИС», ИНН 7702436150; КПП 770209001

127051, г. Москва, Внутригородская территория муниципального округа

Мещанский, М. Сухаревский пер., дом 9, строение 1, офис 11

Расчетный счет 40702810200350002251,

Корреспондентский счет 3010181074520000659 БИК 044525659

Генеральный директор ООО "ТЕХСЕРВИС"



/А.В. Тимаев/