

**Договор № ТО-03/09
на эксплуатацию и техническое обслуживание**

23

г.Москва

Товарищество собственников жилья в строящемся многоквартирном доме «Ярославское», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя правления Остроушко Юрия Яковлевича, действующего на основании Устава, и ООО «Ком Сервис XXI», именуемое в дальнейшем «Общество», в лице Главного инженера Глушко Александра Михайловича, действующего на основании доверенности от 01 сентября 2008 г., 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: г.Москва, Ярославское шоссе, дом 26, корп. 6 передает, а Общество принимает в эксплуатацию общедомовое имущество с целью исполнения функций по его качественному техническому обслуживанию, надлежащего содержания придомовой территории, а так же 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 г.Москвы, 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 г.Москва. Ярославское шоссе, дом 26, корп. 6 без взимания арендной платы и платы за коммунальные услуги, а так же 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 так же 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 СДМ «Ярославское» 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. По поручению председателя правления ТСЖ осуществлять действия по регистрации граждан в принадлежащих собственникам помещениях и выдаче справок в пределах своих полномочий;

2.3.5. 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.

2.3.6. В случае необходимости по поручению Товарищества заключать договоры на выполнение разовых (периодических) работ, услуг.

2.3.7. Нести имущественную ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение условий договора в соответствии с нормами действующего законодательства и настоящим договором.

2.3.8. Предоставлять Товариществу требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации жилищного фонда.

2.3.9. 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 судебном порядке 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 6 (шесть) месяцев. В этом случае настоящий договор прекращает свое действие с 01 числа месяца, следующего за истечением указанного шестимесячного 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 6 (шесть) месяцев. В этом случае настоящий договор прекращает свое действие с 01 числа месяца, следующего за истечением указанного шестимесячного срока со дня получения Товариществом уведомления Общества.

3.2.2. Потребовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке 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, 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 не чаще одного раза в год и не выше уровня официально объявленной инфляции. 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 уплаты 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 2 года и вступает в силу с 01.01.2009 г.

5.2. Договор считается пролонгированным на тех же условиях и на такой же срок, если ни одна из сторон за 90 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 СДМ «Ярославское» ИНН 7716238208 / КПП 771601001

Почтовый адрес: 129337, г.Москва, Ярославское шоссе, вл.26, корп. 6

Банковские реквизиты: р/с 40703810400270001043 в ОАО «УРАЛСИБ» г.Москва

БИК 044525787 к/с 30101810100000000787

Телефон/факс: 8 (499) 188-74-01

Общество

Наименование: ООО «Ком Сервис XXI» ИНН 7715317552 / КПП 771701001

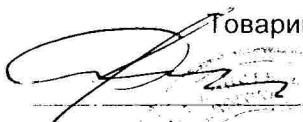
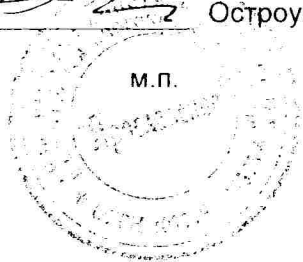
Почтовый адрес: 129085, г.Москва, ул.Бочкова, дом 8А

Банковские реквизиты: р/с 407 028 103 002 820 013 36 в ОАО «УРАЛСИБ» г. Москва

БИК 044525787, к/с 301 018 101 000 000 007 87

Телефон/факс: 8 (499) 188-10-34, E-mail: comservis@comservis.su

Подписи сторон:

Товарищество:

Остроушко Ю.Я..


Общество:

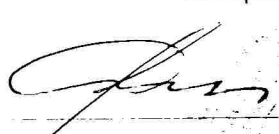
Глушко А.М..


**Перечень
общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, дом 26, корп. 6, передаваемого в эксплуатацию**

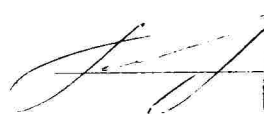
№ п/п	Наименование
I. Места общего пользования Жилого дома	
1	входные группы первых этажей жилой части
2	помещения консьержей
3	незадымляемые (черные лестницы) с площадками
4	этажные лифтовые холлы
5	этажные коридоры
6	части верхних технических этажей
7	кровля зданий
8	технические помещения подземной парковки
9	помещения охраны
10	помещения электрощитовых
II. Общедомовые инженерные коммуникации	
11	трубная разводка холодного, горячего водоснабжения и отопления, проходящая в технических этажах
12	стояки холодного, горячего водоснабжения и отопления, включая запорные краны на отводах, установленные в соответствии с проектом здания
13	узлы управления горячего, холодного водоснабжения и отопления
14	встроенный ИТП
15	системы фекальной и ливневой канализации
16	система электрообеспечения здания от вводных распределительных щитов включая стояки до этажных приборов учета квартир
17	система приточной и вытяжной вентиляции подземной парковки
18	система сигнализации и противопожарной автоматики
19	система дымоудаления
20	система пожарного водопровода, сплинклерная система пожаротушения, пожарные краны
21	система дренажа и водоудаления
22	лифтовое оборудование и система диспетчеризации
23	система домофонной связи
24	система автоматической дератизации
25	системы видеонаблюдения и контроля доступа во двор, подземный паркинг и здание
III. Огороженная часть придомовой территории, в соответствии с планом межевания района	
26	ограждение
27	элементы благоустройства
28	малые архитектурные формы
29	детская площадка
30	зеленые насаждения

Подписи сторон:

Товарищество:


Остроушко Ю.Я.
м.п. 

Общество:


Глушко


**Перечень
услуг и работ по содержанию и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме по
адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, дом 26, корп. 6.**

№ 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:	
	– устранение неисправностей в водопроводах и канализациях (смена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров);	По необходимости
	– проверка исправности канализационных вытяжек;	2 раза в год
	– проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;	1 раз в год
	– комплексная проверка систем автоматики и сплинклерного пожаротушения;	1 раз в год
	– устранение течи в трубопроводах, сантехнических приборах в местах общего пользования и запорной арматуре;	По мере поступления заявки
	– осмотр и замена регулирующих кранов, вентилей, задвижек;	Согласно графика
	– плановая проверка в жилых помещениях общедомовых инженерных систем и коммуникаций;	Согласно графика
	– плановая проверка промышленной безопасности на опасном производственном объекте при эксплуатации лифтов;	1 раз в квартал
	– выполнение профилактических работ по эксплуатации электроустановок;	Согласно графика
2	– устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;	По необходимости
	– проверка соединений заземлителей с заземляемыми элементами, замеры сопротивления изоляции проводов.	1 раз в год.
2	Регулировка и наладка системы отопления	1 раз в год
3	Техническое обслуживание коллективных приборов учета.	1 раз в месяц
II. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
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, опресовка системы).	1 раз в год
8	Проверка и промывка системы пристенного дренажа.	2 раза в год
9	Техническое обслуживание дренажных насосов и очистка прямков	1 раз в год

III. Устранение аварий и выполнение заявок населения		
10	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 диспетчером.
11	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,
IV. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
12	Осуществление влажного подметания лестничных площадок и маршей	Первых этажей - 5 раз в неделю, Выше первого этажа – 1 раз в неделю
13	Осуществление влажного подметания лифтовых холлов и коридоров	Первых этажей - 5 раз в неделю, Выше первого этажа – 1 раз в неделю
14	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	5 раз в неделю
15	Мытьё полов, лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
16	Осуществление влажной протирки стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов	2 раза в месяц
17	Осуществление влажной протирки подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков	1 раз в неделю
18	Осуществление влажной протирки стен, дверей, плафонов на лестничных клетках	1 раз в месяц
19	Осуществление влажной протирки дверок слаботочных устройств, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков	1 раз в 3 месяца
20	Мытьё и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	1 раз в 3 месяца
21	Уборка технических этажей	2 раза в год
22	Подготовка зданий к праздникам	По количеству государственных праздников
V. Санитарное содержание подземной парковки		
23	Осуществление влажного подметания полов: – машиномест и проездов; – технических помещений.	5 дней в неделю 1 раз в 3 месяца
24	Осуществление мытья полов: – машиномест и проездов полумоечной машиной; – технических помещений.	4 раза в месяц 2 раза в год
25	Чистка лотков и приемков	2 раза в год
26	Осуществление влажной протирки стен, дверей, плафонов и потолков инженерных коммуникаций (трубопроводов)	1 раз в 3 месяца
VI. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
	В летний период:	
27	Подметание земельного участка от наносного мусора	5 раз в неделю
28	Полив тротуаров	По мере необходимости

29	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
30	Промывка урн	1 раз в месяц
31	Уборка газонов	5 раз в неделю
32	Выкашивание, полив газонов и зелёных насаждений	По необходимости
33	Подрезка деревьев и кустарников	По необходимости
34	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	При подготовке к эксплуатации в весенне-летний период и по мере необходимости
35	Уборка мусорной контейнерной площадки	Согласно графика вывоза мусора
36	Подметание территории в дни выпадения обильных осадков	1 раз в двое суток
37	Протирка указателей	10 раз в год
	В зимний период:	
38	Подметание свежеснегавшего снега, очистка козырьков, сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По необходимости
39	Посыпка территории разрешенными противогололёдными 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

Подписи сторон:

Товарищество:

 Остроушко Ю.Я..

м.п.

Общество:

 Глушко А.М.

