

ДОГОВОР № 1

На оказание услуг по диспетчеризации, техническому обслуживанию, эксплуатации инженерных систем дома по адресу ул. Архитектора Власова д. 22.

г.Москва

«01» января 2012г.

Товарищество собственников жилья «Воронцовское 2000», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя Правления Козленко Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава и ЗАО «Новатор», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Сергиенко Сергея Петровича, действующего на основании Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и цели договора

Цель договора – Исполнитель обязуется выполнять комплекс работ по организации диспетчерской и дежурной служб по технической эксплуатации и текущему ремонту внутридомового оборудования а также контролю за техническим состоянием многоквартирного дома и инженерных систем, а заказчик обязуется оплатить полученные услуги.

- 1.1 Объектом технического обслуживания является
 - Жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова д. 22.
 - Эксплуатируемая площадь – 29382,4 кв.м., в том числе
 - жилая площадь – 22157,0 кв.м.,
 - площадь лестничных клеток – 1088,4 кв. м;
 - гараж – 6137,0 кв.м.
- 1.2 Разделение границ инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу дома:
 - холодное водоснабжение - от наружной стены здания до водоразборной арматуры (до

Неотъемлемой частью настоящего договора является:

- Перечень и периодичность работ по эксплуатации и техническому обслуживанию. (Приложение №1)
- Стоимость ежемесячного обслуживания (Приложение №2)
- Сроки выполнения работ (Приложение №3).

2. Обязанности Заказчика

- 2.1 Предоставлять в ОДС (тел. 504 42 00) адреса, телефоны собственников и ответственных лиц, обеспечивающих доступ к занимаемым помещениям.
- 2.2 Обеспечивать доступ представителей Исполнителя во все помещения для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учёта, а также контроль их эксплуатации.
- 2.3 Подписывать акты выполненных работ в течении 5 дней с даты получения от Исполнителя. В случае отказа от подписания документов приёмки работ Заказчик обязан направить в тот же срок Исполнителю письменный мотивированный отказ.
- 2.4 Ежемесячно не позднее 10-го числа месяца следующего за отчетным месяцем производить оплату за техническое обслуживание, коммунальные и иные услуги.
- 2.5 По предъявленным Исполнителем требованиям, своевременно оплачивать (по выставленным счетам) материалы, необходимые для осуществления технического обслуживания, профилактического и планового ремонта зданий и инженерных систем.

- 2.6 Заказчик обязан по запросу Исполнителя выделять представителей для решения оперативных вопросов.
- 2.7 Обеспечить запас необходимых запасных частей, узлов, деталей и т.д. в соответствии с утвержденной и составленной Исполнителем сметой.

3. Обязанности Исполнителя.

- 3.1 Выполнять работы по техническому обслуживанию и ремонту инженерных систем в установленных приложением № 2 объёмах и надлежащего качества.
- 3.2 Ежедневно проводить технические осмотры и обследования внутридомовых инженерных сетей, результаты осмотров регистрировать в журнале.
- 3.3 Устранять неисправности в системах водопровода, канализации, отопления и горячего водоснабжения, а так же в системах электроснабжения и освещения в рамках настоящего договора.
- 3.4 При устранении аварии производить (при необходимости) откачку воды из подвала, вскрытие полов, пробивку отверстий и борозд, замену узлов, приборов, труб, проводки и т. п. по согласованию с Заказчиком. Если авария произошла по вине исполнителя, все работы по устранению данной аварии производит исполнитель своими силами. Материалы используются из аварийного запаса. В случае происхождения аварии по вине собственника помещения все виды работ и материалы оплачивает собственник помещения по отдельной смете или производит работы своими силами.
- 3.5 Составлять акт по окончании работ (в свободной форме) с обязательным указанием проведенных работ и временем окончания работ, который должен быть заверен лицом, подавшим заявку, за исключением случаев отсутствия такового. Время окончания работ должно быть зарегистрировано в журнале регистрации заявок.
- 3.6 Осуществлять в рамках настоящего договора мероприятия по рациональному и экономному расходованию электроэнергии, тепла и воды.
- 3.7 Уведомлять Заказчика об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей жилых домов и гаражей за 3 суток (за исключением возникновения аварийных ситуаций)

- 3.12 Производить работу по заявлениям жителей:
 - вести строгий контроль и учёт в журнале поступивших заявлений жителей с ответами в установленные сроки.
- 3.13 В 10-дневный срок рассматривать поступившие от Заказчика жалобы и предложения по предмету договора, принимать необходимые меры по их разрешению.
- 3.14 В случае отключения на наружных сетях теплоснабжения (в том числе транзитных трубопроводах, находящихся в подвальном помещении). Исполнитель обязан выполнить необходимые мероприятия по предотвращению возникновения аварии на внутридомовых сетях.
- 3.15 Обеспечить за свой счет работников служб надлежащей спецодеждой и инструментами в соответствии с действующими нормативами.

4. Права Заказчика.

- 4.1 Контролировать исполнение обязательств Исполнителем по договору в порядке, установленном в разделе 7 настоящего договора.
- 4.2 На основании актов, жалоб от потребителей, предписаний, судебных актов уменьшить размер оплаты за выполненные Исполнителем работы не соответствующего качества с обязательным учетом мнения представителя Исполнителя при рассмотрении вышеуказанного вопроса.



- 4.3 Предъявлять Исполнителю убытки от уплаты штрафных санкций, в том числе за нарушения в рамках настоящего Договора и т.п., при возникновении этих убытков по вине Исполнителя.
- 4.4 Отказаться полностью или частично от услуг Исполнителя в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения им своих обязанностей по договору, предъявив для такого отказа мотивированное обоснование своего решения, предупредив последнего не менее чем за один месяц.
- 4.5 Самостоятельно заключать договора и осуществлять проведение текущего и капитального ремонта жилого комплекса и гаражей силами сторонних подрядных организаций.

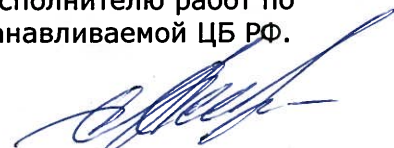
5. Права исполнителя.

- 5.1 Обращаться в органы государственного контроля и надзора с целью определения соответствия качества выполненных работ.
- 5.2 Расторгнуть договор с Заказчиком при неисполнении последним обязательств по договору, предупредив Заказчика не менее, чем за 1 месяц.
- 5.3 Привлекать субподрядчиков для выполнения возложенных на него обязательств по настоящему договору.
- 5.4 В установленном законом порядке требовать возмещение убытков, понесенных в результате нарушения Заказчиком обязательств по платежам и иных убытков, причиненных Заказчиком из-за невыполнения условий договора.
- 5.5 Требовать от всех обслуживаемых потребителей, в том числе собственников (арендаторов) нежилых помещений, свободного доступа аварийной бригады к объектам производства работ (подвал, водомерный узел, электрощитовая, тепловой пункт и т.д.). В случае отсутствия доступа, Исполнитель обязан составить акт о невозможности исполнения обязательств с указанием причин отсутствия доступа, который должен быть заверен лицом, подавшим заявку, или руководителем Исполнителя.
- 5.6 Производить отключение от систем водоснабжения, тепло- и электроснабжения секции зданий, стояков для производства ремонтных работ с предварительным уведомлением Заказчика.
- 5.7 Производить отключение отдельных стояков, участков коммуникаций или всей системы, от

не противоречащим законодательству РФ..

7. Ответственность сторон.

- 7.1 За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
- 7.2 Дополнительные штрафные санкции.
Исполнитель несет ответственность, в случае если им не исполняются обязанности: по регистрации заявок жителей и ответственных сотрудников ТСЖ (заявка не зарегистрирована, нарушен хронологический порядок регистрации приема заявок, отсутствует время выполнения работ, отсутствует заверение лицом, подавшим заявку об аварии и т.д., за выполнение работ в неполном объеме (Приложение № 1), за нарушение регулярности технического обслуживания, а также за не устранение аварийных ситуаций в сроки, установленные Приложением №3, Исполнитель уплачивает Заказчику штраф в размере 5% от стоимости технического обслуживания в месяц за каждое вышеперечисленное нарушение.
- 7.3 Штрафные санкции удерживаются из средств, оплачиваемых Заказчиком Исполнителю.
- 7.4 Уплата штрафа (пени) за нарушение условий Договора, а также возмещение причиненных убытков не освобождает стороны от выполнения обязательств по Договору.
- 7.5 Заказчик несет ответственность за несвоевременность оплаты Исполнителю работ по настоящему Договору в размере ставки рефинансирования, устанавливаемой ЦБ РФ.



8. Прочие условия.

- 8.1 Договор заключается сроком на один год и продлевается автоматически при отсутствии разногласий сторон, вступает в силу с момента его подписания.
- 8.2 Все изменения по договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими Сторонами и являются неотъемлемой частью договора.
- 8.3 Споры и разногласия между Сторонами решаются путем переговоров, а при невозможности достижения взаимного согласия – в установленном законом порядке.
- 8.4 Приложения 1,2,3 являются неотъемлемой частью договора.
- 8.5 Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу и хранится у каждой из сторон.

9. Реквизиты сторон.

«Заказчик»

ТСЖ «Воронцовское - 2000»
Юридический адрес:
г. Москва, ул. Архитектора Власова д. 22
ИНН 7728239044
р/с 40703810100000000001
в ООО «Тандембанк» г. Москва
к/с 30101810900000000392
БИК 044585392

**Председатель правления
ТСЖ «Воронцовское - 2000»**

«Исполнитель»

ЗАО «Новатор»
Юридический адрес:
г. Москва, ул. Наметкина, д. 1
ИНН 7736006325
р/с 4070281010000002
в ООО «Тандембанк» г. Москва
к/с 30101810900000000392
БИК 044585392

**Генеральный директор
ЗАО «Новатор»**



Перечень и периодичность работ по эксплуатации и техническому обслуживанию здания и инженерных систем.

- 1 Круглосуточная диспетчерская служба.
прием и контроль заявок населения поступающих в диспетчерскую службу.
- 2 Холодное, горячее водоснабжение и канализация:
закрытие и открытие запорной арматуры,
ремонт и замена запорной арматуры,
ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
установка бандажей на трубопроводе,
смена небольших участков трубопровода водоснабжения (до 2 м),
ликвидация засора канализации внутри строения,
ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца,
заделка свищей и чеканка раструбов,
замена неисправных сифонов, связанная с устранением засора или течи (общественные).
- 3 Центральное отопление:
закрытие и открытие запорной арматуры,
ремонт и замена запорной арматуры,
установка бандажей на трубопроводе,
ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов,
ремонт и замена сгонов на трубопроводе,
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.
смена небольших участков трубопровода (до 2 м).

контроль состояния фасада
контроль состояния приквартирных и прилифтовых холлов, пожарных лестниц и переходных балконов;
контроль состояния технического этажа и технического подполья;
контроль состояния несущих конструкций и монолита;
контроль состояния дренажной системы.

- 6 Сопутствующие работы, необходимые для устранения аварий по согласованию с Заказчиком:
ручная разработка грунта;
откачка воды из подвала;
вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления, ГВС и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.
- 7 Ликвидация аварий.



Стоимость затрат по организации диспетчерской и дежурной служб, расходов по технической эксплуатации и текущему ремонту внутридомового оборудования, относящегося к общему имуществу ж/к, обслуживаемого ЗАО «Новатор» на 2012 год.

№п/п	Штатная единица	Кол-во	З/П /руб/	Сумма /руб/
О Д С/5 домов /				
1	Старший диспетчер	1	25 000	25 000
2	Диспетчер	4	20 000	80 000
	Итого			105 000
	Итого с учетом ЕСН			136 710
	Прямые расходы			12043
	Итого			148 753
	Итого с учетом наклад. расходов 20%			178 504
	Итого с учетом рент. 5%			187 429
	Итого с учетом НДС			221 166
	На 1 кв.м. (132 118кв.м.)			1.68
Дежурный персонал/3 дома/				
3	Слесарь- сантехник	4	21 000	84 000
4	Электромонтер	4	21 000	84 000

	Итого с учетом НДС			430 971
	На 1 кв.м. (62 757,2кв.м.)			6,97

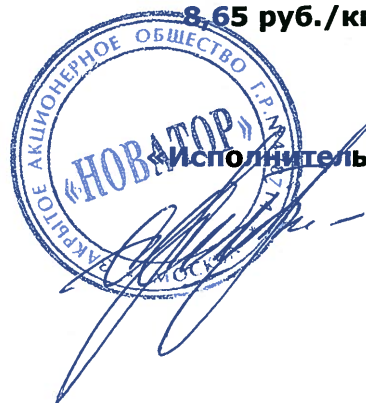
Всего:

8,65 руб./кв.м.

«Заказчик»



«Исполнитель»



**Справка о прямых расходах ЗАО «Новатор», связанных с техническим обслуживанием
жилых домов по ул. Арх. Власова, 18, 20, 22 в 2012 году.**

Прямые расходы (в рублях)		
1	ОДС	
	- обучение	2 000
	- э/э диспетчерской	48 000
	- страхование	34 517
	- услуги связи	59 336
	- канцтовары	656
	Итого: год/мес.	144 509/12 043
2	Дежурный персонал	
	- спецодежда	7 200
	- обучение	19 200
	- инструмент	110 000
	Итого: год/мес.	136 400/11 366



Сроки выполнения работ.

№ п/п	Наименование системы	Отключенное оборудование	Период года	
			подготовка к отопительному периоду	отопительный период
1	Холодное водоснабжение	контрольный кран	до устранения аварии собственником (нанимателем) встроенного помещения	до устранения аварии собственником (нанимателем) встроенного помещения
		стояк	18ч	12ч
		группа стояков	12ч	9ч
		дом	6ч	6ч
2	Горячее водоснабжение	контрольный кран	до устранения аварии собственником (нанимателем) встроенного помещения	до устранения аварии собственником (нанимателем) встроенного помещения
		стояк	18ч	12ч
		группа стояков	12ч	9ч
		дом	6ч	6ч

		дом	3ч	3ч
6	Внутренний водосток		6ч	6ч

Время локализации аварии менее 1 часа.

«Заказчик»



«Исполнитель»



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ № /

г. Москва

«___»

2012 г.

Товарищество собственников жилья «Воронцовское-2000», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице председателя Козленко С.Ю., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЗАО «Новатор», именуемый в дальнейшем «Подрядчик», в лице генерального директора Сергиенко С.П., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. По соглашению сторон стоимость затрат по организации диспетчерской и дежурной служб, расходов по технической эксплуатации и текущему ремонту внутридомового оборудования, относящегося к общему имуществу, обслуживаемого ЗАО «Новатор» за январь, февраль, март 2012 года будет изменена в связи с отсутствием техника. Одновременно из перечня и периодичности работ по эксплуатации и техническому обслуживанию здания и инженерных систем будут исключены виды работ, которые он должен был выполнять.
2. Общая стоимость работ составляет 167 950,06руб. (22157 x7,58) в том числе НДС – 18%.

Подписи Сторон

От Заказчика:
Председатель правления
ТСЖ «Воронцовское-2000»

От Подрядчика:
Генеральный директор
ЗАО «Новатор»