

## ДОГОВОР № 21-Э

### НА ИСПОЛНЕНИЕ ЗАКАЗА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ, АВАРИЙНОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ, САНИТАРНОМУ СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

г. Москва

«01» Января 2025г.

Товарищество собственников жилья «Наш дом 21», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя правления Квартала Левана Валерьяновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Эльпро Сервис", именуемое в дальнейшем "Подрядчик" в лице генерального директора Грендыш Михаила Владимировича, действующей на основании Устава, с другой 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 исполнению заказа на выполнение работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, находящихся у Заказчика..

1.3. В состав работ по договору входят:

- работы, выполняемые при эксплуатации жилищного фонда, технических осмотрах и по заявкам получателей (потребителей) услуг в счет платы за техническое обслуживание жилья;
- проведение профилактических осмотров (обследований) объектов жилищного и нежилого фонда, инженерного оборудования, наладка инженерного оборудования жилых зданий;
- подготовка жилых зданий к сезонной эксплуатации;
- работы по санитарному содержанию мест общего пользования жилых зданий, в т.ч. чердаков, подвалов и технических помещений.

(Перечень, состав и периодичность выполнения работ приводятся в отдельном Приложении № 1 к договору.)

- аварийное обслуживание систем отопления, водоснабжения, канализации и электроснабжения в пределах границ здания с учетом актов разграничения балансовой принадлежности между «Заказчиком» и городскими специализированными службами. (Перечень, состав и периодичность работ приводятся в Приложении № 2 к договору.)

1.4. Заказчик выступает по настоящему договору в роли представителя интересов Получателей (Потребителей), которым оказываются услуги по настоящему договору со всеми вытекающими из этого положения обстоятельствами по обязательствам, ответственности и правам потребителей.

#### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 2.1. Заказчик обязан:

2.1.1. Своевременно оплачивать работы по настоящему договору в соответствии с п.п.4.1 ; 4.2 и 4.3.

2.1.2. Обеспечивать Подрядчика проектной и технической документацией, необходимой для выполнения работ по договору.

2.1.3. Предоставить Подрядчику полный список всех организаций, занимающих на любых основаниях какие-либо помещения в обслуживаемом жилищном фонде с их юридическими и почтовыми адресами, телефонами и именами руководителей.

2.1.4. Привлекать представителей Подрядчика при проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния жилых зданий, а также при рассмотрении жалоб и заявлений граждан, проживающих в обслуживаемом Подрядчиком жилищном фонде.

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

2.1.6. Уведомлять Подрядчика о выполнении сторонними организациями работ на вверенной ему территории, с привлечением представителя Подрядчика на открытие и закрытие объекта.

2.1.7. Предоставить Подрядчику помещения для размещения ремонтно-технических служб на период действия договора.

## **2.2. Подрядчик обязан:**

2.2.1. Обеспечивать качественное выполнение порученных работ в соответствии с требованиями Заказчика, указанными в Приложении

2.2.2. Выявлять причины аварийных ситуаций и устранять неисправности.

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

2.2.4. Информировать Заказчика об аварийных ситуациях, нарушениях правил пользования жилыми и нежилыми помещениями юридическими и физическими лицами. Предоставлять по запросам Заказчика требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации и сохранности жилищного фонда.

2.2.5. Своевременно информировать население, проживающее в обслуживаемом жилищном фонде, и других получателей услуг по данному договору о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 2-х часов - об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий.

2.2.6. Обеспечить сохранность состояния жилищного фонда, его инженерных сетей и всего имущества, переданного Заказчиком Подрядчику для обслуживания и в пользование.

2.2.7. Вести по удобной для себя форме учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту жилищного фонда.

2.2.8. Участвовать во всех проверках и инспекциях жилищного фонда, проводимых Заказчиком, а также в составлении актов фактического выполнения работ и оказания услуг получателям (потребителям), качества жилищно-коммунальных услуг в обслуживаемом жилищном фонде. Предоставлять Заказчику в установленные сроки планы подготовки домов к сезонной эксплуатации.

2.2.9. Представлять Заказчику в сроки, установленные планом-графиком, акты выполненных работ по подготовке жилищного фонда и его инженерного оборудования к сезонным условиям эксплуатации.

2.2.10. Оперативно решать вопросы, возникающие при осуществлении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от получателей (потребителей), плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ..

2.2.11. В течение 10 дней с момента заключения настоящего договора довести до сведения всех получателей (потребителей) услуг информацию о том, что данный жилищный фонд обслуживается Подрядчиком с указанием телефонов руководителей и дежурных служб.

2.2.12. Оказывать на платной основе услуги получателям (потребителям) по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

2.2.13. Привлекать для выполнения субподрядных работ только организации, имеющие лицензии на соответствующие виды работ.

2.2.14. Информировать Заказчика о несанкционированных работах, проводимых на переданном Подрядчику и жилищном фонде иными юридическими или физическими лицами.

2.2.15. Организовать необходимые подразделения для выполнения работ по настоящему договору.

## **3. ПРАВА СТОРОН**

### **3.1. Заказчик имеет право:**

3.1.1. Проводить плановые и внеплановые обследования и проверки санитарного и технического состояния домов, оценивать качество выполнения порученных Подрядчику работ в соответствии с критериями качества, установленными настоящим договором, требованиями ГОСТов, СНИПов и СанПиНа.

3.1.2. При выявлении недостатков в работе Подрядчика, а также в случае жалоб или заявлений получателей (потребителей) услуг требовать от Подрядчика:

- безвозмездного устранения недостатков, возникших по вине Подрядчика;

- возмещения вреда, причиненного жилищному 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 вреда, причиненного работниками Подрядчика в процессе осуществления деятельности, в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2. Подрядчик имеет права:

3.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и численность необходимого для этого персонала.

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

#### 4. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН

4.1. Стоимость работ по данному договору 125000 (Сто двадцать пять тысяч рублей 00 копеек )

4.2. Приемка работ, услуг по эксплуатации, содержанию и текущему ремонту жилищного фонда за месяц оформляется актом выполненных работ.

4.3. Перечисление средств за оплату работ Подрядчику по настоящему договору осуществляется Заказчиком на основании выставленных счетов до 15 числа следующего месяца.

4.4. Контроль и приемка готовности домов к сезонной эксплуатации осуществляется на основании предоставленных Подрядчиком паспортов готовности домов к эксплуатации в зимних условиях.

4.5. В особых случаях Заказчик проводит авансирование работ, но не более 40% от стоимости выполняемых подрядчиком работ, путем перечисления их Подрядчику .

4.6. Стоимость договора ежегодно подлежит уточнению (индексации) в случае изменений тарифов и расценок оплаты труда рабочим, занятым обслуживанием жилищного фонда по соглашению обеих сторон.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.3. 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;
- возмещает штрафные санкции по предписаниям и юридическим актам, предъявленные Заказчику контролирующими организациями за невыполненные или некачественно выполненные работы, предусмотренные настоящим Договором.

5.4. 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 (возникшего не по вине Подрядчика и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему договору - кроме случаев наличия соответствующих документов, выданных компетентными органами);

- наводнения;

- других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по независящим от Сторон причинам;

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

в) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.

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

## 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с 01.01.2025г.

Срок действия настоящего договора заканчивается 31.12.2025г.

6.2. Действие настоящего договора может быть продлено Сторонами на новый срок на тех же или иных условиях автоматически при отсутствии претензий к друг другу.

6.3. Действие настоящего договора автоматически прекращается при:

- ликвидации одной из его Сторон и при отсутствии правопреемника;

- физическом разрушении обслуживаемого жилищного фонда.

6.4. Действие договора может быть прекращено ввиду других обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством для договоров аналогичного вида или обычаями делового оборота.

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор. Извещение о расторжении производится за 1 месяц. Оплата производится на основании счета и акта выполненных работ.

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

7.3. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон.

7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) Заказчиком - в случае неисполнения в указанный в предписании срок или систематического некачественного исполнения Подрядчиком работ, предусмотренных настоящим договором (неудовлетворительная оценка работы Подрядчика более 3 раз в течение срока действия договора), после предупреждения последнего не менее чем за 30 дней.

б) Подрядчиком - в случае задержки Заказчиком окончательной оплаты за выполняемые работы на срок более 2 календарных месяцев от даты последнего платежа после предупреждения последнего об этом не менее чем за 30 дней.

## 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, Стороны руководствуются санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, правилами пользования электрической и тепловой энергией, правилами безопасности в газовом хозяйстве, иными методическими, нормативными и законодательными актами, регулиующими вопросы эксплуатации жилищного фонда.

9.3. Если после заключения настоящего договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором, права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

9.4. Данный документ является полным текстом договора и после его заключения любые иные ранее имевшиеся договоренности, соглашения и заявления Сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка, противоречащие условиям настоящего договора, теряют свою юридическую силу.

9.5. Настоящий договор составлен на 5 листах в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящийся у каждой из Сторон.

9.6. К настоящему договору прилагаются:

- Приложение № 1 - Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту..

- Приложение № 2 - Перечень, состав и периодичность выполнения работ по аварийному обслуживанию.

#### 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>Заказчик:</b> Товарищество собственников жилья «Наш дом 21» 119192, город Москва, Мичуринский пр-кт, д.21 ИНН 7729427611 КПП 772901001 Р/с 40703810438180131454 в ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: + 7 (985) -766-95-43 e-mail: leoze@list.ru	<b>Подрядчик:</b> ООО "ЭльПро Сервис" 105066 г.Москва, Азовская д.12к2 кв. 59 ИНН 9727078790 КПП 772701001 р/сч 40702810120000158158 ООО «Банк Точка» г. Москва Бик 044525104 к/сч30101810745374525104 Тел. 8-495-127-70-87
---	--

Подписи сторон

**Заказчик:**

Председатель правления

ТСЖ «Наш дом 21»

Квариани Л.В.



**Подрядчик:**

Генеральный директор

ООО «ЭльПро сервис»

Грендыш М.В.



Приложение №1 к договору 21-Э от 01.01.2025 г.

Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту элементов зданий.

1. Осмотры зданий, их конструкций, инженерных систем и оборудования

№	Элементы и помещения здания	Количество осмотров в год	Примечания
1	Крыши	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2	Каменные конструкции	12	
3	Железобетонные конструкции	12	
4	Внутренняя и наружная отделка. Фасады	12	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
5	Инженерное оборудование и коммуникации зданий	12	Осмотр систем центрального с проводится в отопительный пё перед началом отопительного
6	Тепловые вводы	2	
7	Электрооборудование	6	
8	Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, тех. Подполья) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций расположенных в них	48	
19	Полы	12	
10	Перила и ограждающие решетки на окнах лестничных клеток	6	
11	Внешнее благоустройство зданий (домовые знаки, указатели, флагодержатели), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	12	
12	Осмотр здания (внешних и внутренних стен), технических помещений, кровли, инженерных коммуникаций (труб, вентиляей, ливнёвки, канализации, вентиляции и т.п.) на предмет целостности, работоспособности и пригодности к эксплуатации.	2	По результатам осмотров составлять акты.

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат внеочередному осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

Результаты осмотров фиксируются в журнале, где данные систематизируются по элементам зданий для определения видов и объемов ремонтных работ.

2. Подготовка зданий и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

- подготовка зданий к эксплуатации в осенне-зимний период выполняется с 1 мая по 1 сентября.

- подготовка зданий к эксплуатации в весенне-летний период выполняется с 1 января по 25 апреля.

Выполнение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилого дома к сезонной эксплуатации с указанием планового и фактического объема работ, сроков выполнения незавершенных работ и оценки качества выполненных работ (а также даты акта сдачи-приемки системы отопления перед началом отопительного сезона).

3. Сроки устранения аварийных ситуаций, неисправностей, выявленных при осмотрах, и выполнения заявок жильцов :

№	Наименование работ	Предельный срок исполнения	Примечание
1	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающие их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранение утечки, уплотнение сгонов	В течении смены	
2	Устранение течи или смена гибкой подводки, присоединение сантехприборов, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов к сантехприборам, замена резиновых манжет унитазов, подчеканка раструбов, регулировка смывного бочка с устранением течи, укрепление сантехприборов.	В течении смены	
3	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек. Устранение засоров в мусоропроводе	В течении смены	
4	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающие их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, замена при течи отопительных приборов и полотенцесушителей (стандартных ), крепление трубопроводов и приборов, мелкий ремонт теплоизоляции.	В течении смены	

5	Устранение неисправностей электротехнических устройств: протирка и смена сгоревших электролампочек, смена и ремонт автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. во вспомогательных помещениях.	В течении смены	
6	Очистка кровли от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов.	По мере необходимости	
7	Устранение неисправностей в системах Организованного водостока с кровли Внутреннего и наружного водостока	3 суток	
8	Замена разбитых стекол	В течении рабочего дня	
9	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций ( в жилых помещениях - не по вине проживающих ), ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	В течение смены по мере необходимости с принятием мер безопасности ( в квартирах - в срок согласованный с заявителем )	
10	Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, квартир. Устранение неисправности электрооборудования квартир (не по вине проживающих)	Не более 2 часов.	

#### 4. Уборка мест общего пользования (подъезды, лестничные клетки)

##### 4.1 Работы по уборке лестничных клеток.

№	Вид работ	Периодичность
1	Влажная уборка лифтовых холлов 1 этажей, кабин Лифтов, мойка грязезащитных ковриков (в зимнее время) .	Ежедневно
2	Мытье лифтовых и приквартирных холлов (которые не заперты) с 2 по 20 этажи.	2 раз в месяц
3	Влажная уборка помещений мусорокамер и очистка контейнеров от остатков ТБО	1 раз в неделю
4	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц

5	Мытье окон, влажная уборка незадымляемых лестниц	2 раза в год
6	Влажная протирка почтовых ящиков, обметание пыли с потолков.	1 раз в год
7	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов в лифтовых холлах	2 раза в год
8	Сухая уборка черных лестниц	1 раз в месяц

5. Перечень работ, подлежащих выполнению Подрядчиком по обслуживанию стандартного и установленного по проекту оборудования жилых зданий без оплаты проживающими.

№	Перечень работ по обслуживанию жилого дома	Нормативный срок Выполнения
1	Смена прокладок, набивка сальников у водозапорной арматуры с устранением течи.	В течении смены
2	Установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке.	В течении суток
3	Устранение течи или смена гибкой подводки присоединения санитарных приборов, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов к сантехприборам, замена резиновых манжет унитаза, подчеканка раствором.	В течении смены
4	Регулировка смывного бочка с устранением течи.	В течении смены
5	Укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины.	В течении смены
6	Устранение засоров внутренних канализационных Трубопроводов и санитарных приборов, произошедших не по Вине проживающих.	В течении смены
7	Наладка и регулировка систем горячего водоснабжения и Отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, Промывкой трубопроводов и отопительных приборов, заменой	2 раза в год

	Неисправных полотенцесушителей (стандартных), запорной и Регулировочной арматуры	
8	Общестроительные работы в объемах, необходимых для Поддержания эксплуатационных качеств строительных Конструкций: мелкий ремонт полов, оконных и дверных Заполнений, ликвидация последствий протечек ( не по вине Проживающих и других неисправностей в согласованные с Заявителем сроки.	В течении трех суток

«Заказчик»

Председатель правления

ТСЖ «Наш дом 21»



Квариани Л.В.

«Подрядчик»

Генеральный директор

ООО «ЭльПро Сервис»



Трендыш М.В.

Приложение № 2 к договору №21- Э

От 01.01.2025г.

Перечень, состав и периодичность выполнения работ по аварийному обслуживанию жилого фонда.

№	Вид работ	Периодичность
1	Ликвидация засоров канализации внутри зданий и канализационных выпусков до первого колодца дворовой канализации	Круглосуточно, в рабочие, выходные и праздничные дни.
2	Ликвидация аварий на внутренних системах ( в границах строений) ЦО, ГВС, ХВС, без выполнения земляных работ и вскрытия конструкций, стен и перекрытий.	Круглосуточно, в рабочие, выходные и праздничные дни.
3	Ликвидация повреждений на внутренних сетях электроснабжения без вскрытия электропроводки.	Круглосуточно, в рабочие, выходные и праздничные дни.

В обязанности «Исполнителя» не входят работы профилактического и пуско-наладочного характера, а так же какие-либо виды работ или услуг, не указанные в пунктах 1.1, 1.2, 1.3.



Заказчик



Подрядчик

М.В