

ДОГОВОР №Б28а-5
об управлении подземной автостоянкой

г. Москва

«__» _____ 2020 г.

_____, именуемый (ая,ое) в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный сервис» (ООО «ЖС»), в лице Управляющего Алексева Ивана Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Основные понятия и термины, используемые в тексте Договора.

Объект – нежилое здание (автостоянка, часть многоквартирного жилого комплекса с нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и пристроенным ДООУ на 90 мест), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 28а, к.5.

Помещение(я) Заказчика: помещение(я)

Кадастровый номер помещения(й)	Общая площадь помещения(й)

Общее имущество – механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, входные группы, лифты и лифтовые холлы, лестничные марши, переходы и пешеходные галереи, зоны отдыха, атриумы, проходы, элементы культурно-рекреационного обустройства, технические, пожарные и эвакуационные коридоры и другие зоны и части Объекта, которые не принадлежат индивидуально Заказчику на праве собственности или ином законном основании и предназначены для общего пользования и/или имеют вспомогательное, обслуживающее значение.

Услуги по управлению, эксплуатации, содержанию и ремонту – комплекс работ по контролю за техническим состоянием, поддержанием работоспособности и исправности, наладке, регулировке, подготовке сезонной эксплуатации отдельных элементов и зданий в целом, осуществляемых в соответствии с нормативными требованиями по эксплуатации, содержанию и ремонту Объекта. услуги по содержанию и ремонту элементов Общего имущества Объекта, состав и объем которых согласован Сторонами в настоящем Договоре и приложениях к нему. Процесс эксплуатации включает в себя осуществление текущего ремонта, технического обслуживания, поддержания в исправном состоянии зданий (сооружений, помещений) и их отдельных элементов, конструкций, инженерных систем.

Услуги агента – услуги по представлению интересов Заказчика в отношениях с ресурсоснабжающими организациями. Услуги агента выражаются в совершении Исполнителем от своего имени или от имени Заказчика, но за его счет и в его интересах юридических и иных действий, направленных на обеспечение Помещений Заказчика и Общего имущества Объекта коммунальными услугами (ресурсами) электроснабжения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения.

Коммунальные услуги (ресурсы) – электроснабжение, теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, осуществляемое соответствующими ресурсоснабжающими организациями. Исполнитель коммунальный ресурс не производит, покупку коммунального ресурса с целью его последующей перепродажи Заказчику не осуществляет.

Ежемесячное вознаграждение – стоимость Услуг по содержанию и ремонту, а также размер вознаграждения за Услуги агента, оказываемых Исполнителем по Договору, из расчета на 1 кв.м. Помещения Заказчика в месяц.

Стоимость коммунальных услуг (ресурсов) – ежемесячная стоимость Коммунальных услуг (ресурсов), потребляемых Заказчиком в принадлежащем ему Помещении, а также доля расходов Заказчика по оплате Коммунальных услуг, потребляемых Общим имуществом Объекта.

1. Предмет Договора.

1.1. Исполнитель настоящим обязуется оказать Заказчику Услуги по управлению, технической эксплуатации, содержанию и ремонту Объекта, а также оказать Услуги агента, а Заказчик обязуется оплатить данные услуги в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором.

1.2. Оказание Исполнителем Услуги по содержанию и ремонту Объекта осуществляется в объемах, количестве и с периодичностью, согласованными Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

1.3. Услуги агента оказываются Исполнителем в объеме, необходимом для обеспечения принадлежащих Заказчику Помещений и Общего имущества Объекта соответствующими Коммунальными услугами (ресурсами).

1.4. Исполнитель обязуется представлять интересы собственников перед организациями, учреждениями по вопросам, связанным с технической эксплуатацией здания, техническим состоянием здания, в том числе, перед застройщиком по вопросу устранения дефектов, недостатков.

2. Порядок оказания услуг по Договору.

2.1. Исполнитель приступает к выполнению своих обязанностей по настоящему Договору с даты, предусмотренной п. 8.1. Договора.

2.2. Исполнитель принимает от уполномоченного собственниками и иными законными владельцами помещений Объекта лицами системы, оборудование и конструкции Общего имущества Объекта, а также техническую и иную, связанную с управлением Объектом и элементов его Общего имущества документацию по акту с указанием состояния конструкций и работоспособности каждой из систем, оборудования, а также перечнем документации в двухмесячный срок с даты начала выполнения Исполнителем обязанностей по Договору.

2.3. С началом выполнения Исполнителем своих обязанностей по Договору Заказчик обеспечивает передачу Исполнителю имеющейся в распоряжении Заказчика технической и иной документации в отношении элементов Общего имущества Объекта, а также беспрепятственный доступ Исполнителя к элементам Общего имущества, расположенным в Помещении Заказчика.

2.4. Услуги по содержанию и ремонту оказываются Исполнителем в соответствии с обязательными требованиями, предъявляемыми к содержанию и ремонту инженерных систем, оборудования и иных элементов Общего имущества Объекта, правилами техники безопасности и требованиями пожарной безопасности.

2.5. Исполнитель обязан предпринять все необходимые меры для обеспечения нормального функционирования инженерных систем, являющихся элементами Общего имущества, в соответствии с их целевым назначением.

2.6. Объем, количество и периодичность оказания Услуг по содержанию и ремонту определяется Приложением № 1 к настоящему Договору. Услуги, не указанные в Договоре, но которые по своему характеру могут быть оказаны Исполнителем, будут оказываться Исполнителем на основании подписываемого Сторонами дополнительного соглашения к Договору, либо новых договоров.

2.7. Услуги по Договору Исполнитель будет оказывать в такое время и таким образом, чтобы минимизировать негативное воздействие на пользователей Помещения Заказчика. Оказание услуг, связанных с временным перерывом в предоставлении какой-либо

Коммунальной услуги (ресурса) или других услуг, будет осуществляться Исполнителем только после уведомления Заказчика.

2.8. С целью обеспечения Коммунальными услугами (ресурсами) Помещения Заказчика, а также Общего имущества Объекта, Исполнитель, в рамках оказания Услуг агента, осуществляет представление интересов Заказчика, а также иных собственников и законных владельцев помещений Объекта с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, производит сбор платежей за Коммунальные услуги (ресурсы), осуществляет перевод денежных средств Заказчика, а также иных собственников и законных владельцев помещений Объекта в счет платы за Коммунальные услуги (ресурсы) в адрес ресурсоснабжающих организаций, совершает иные действия.

2.9. Заказчик, при соответствующем обращении Исполнителя, выдает сотрудникам последнего доверенность на представление интересов Заказчика во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими организациями с объемом полномочий, необходимым для обеспечения Помещений Заказчика, а также Общего имущества Объекта соответствующими Коммунальными услугами (ресурсами).

2.10. Исполнитель обязан при выполнении своих обязанностей по Договору учитывать разумные требования и инструкции Заказчика, и, в частности, проводить необходимые работы по ремонту оборудования в сроки, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.11. Если Заказчик собирается произвести установку оборудования, осуществить изменение строительных конструкций, перепланировку, воздействующие на Общее имущество или выполнить иные работы с использованием Общего имущества Объекта собственными силами или с привлечением услуг сторонней организации, Заказчик согласовывает такие работы с Исполнителем.

2.12. Исполнитель, не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, передает Заказчику счет (квитанцию), содержащую сведения о Ежемесячном вознаграждении Исполнителя, а также информацию об объемах и стоимости потребленных Коммунальных услуг (ресурсов), которая имеется в распоряжении Исполнителя на дату составления счета (квитанции).

3. Права и обязанности Сторон по Договору.

3.1. Исполнитель вправе:

3.1.1. Проходить во все Помещения Заказчика в том случае, если это необходимо ему для выполнения своих обязанностей по Договору в сопровождении представителя Заказчика.

3.1.2. По согласованию с Заказчиком привлекать третьих лиц к выполнению отдельных услуг и/или работ, предусмотренных Договором, при наличии у таких лиц необходимых разрешений. При этом Исполнитель отвечает перед Заказчиком за действия третьих лиц, привлеченных им в соответствии с вышеуказанным условием, как за свои собственные.

3.1.3. С письменного согласия Заказчика, дополнять, изменять и прекращать любые из услуг, когда это целесообразно с точки зрения принципов добросовестного управления Объектом.

3.1.4. При исполнении Договора отказаться от выполнения требований Заказчика в случаях, когда исполнение таких требований создает угрозу для жизни и здоровья людей.

3.1.5. Не приступать к выполнению своих обязанностей по Договору, а начатое исполнение приостановить в случаях:

- когда выполнению обязанностей Исполнителя по Договору препятствуют обстоятельства, находящиеся вне его контроля, включая, без ограничения, обстоятельства, предусмотренные законодательством, перерывы в функционировании муниципальной инфраструктуры;
- неисполнения Заказчиком своих обязанностей по Договору, когда такое неисполнение препятствует выполнению обязанностей Исполнителя по Договору либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей Заказчика не будет произведено в установленный срок;

- нарушения Заказчиком установленного настоящим Договором порядка и сроков оплаты Ежемесячного вознаграждения и/или Коммунальных услуг.

3.1.6. Контролировать во всех Помещениях Заказчика постоянное выполнение комплекса мероприятий и наличие необходимого пакета документов, предназначенных для поддержания необходимого уровня пожарной и электробезопасности.

3.1.7. В случае крайней необходимости, то есть для устранения или предупреждения аварийных и других чрезвычайных ситуаций, грозящих повреждением других помещений Объекта или угрожающих жизни и здоровью людей, Исполнитель вправе действовать незамедлительно и входить в Помещение Заказчика, в том числе, не дожидаясь прибытия уполномоченных представителей Заказчика в указанное помещение в случае их отсутствия, но с обязательным предварительным уведомлением Заказчика о производимых действиях исполнителя по телефону.

3.2. Исполнитель обязан:

3.2.1. Добросовестно, полно и своевременно выполнять все свои обязанности по Договору. Под полнотой оказываемых Исполнителем услуг Стороны понимают не только формальное соответствие видов этих услуг перечню, содержащемуся в Приложении № 1 к Договору, но и объем каждого отдельно взятого вида услуг из указанного перечня. При этом услуги каждого вида должны быть оказаны Исполнителем в таком объеме, чтобы у Заказчика не возникала необходимость самостоятельно совершать какие-либо дополнительные действия, необходимые для достижения тех коммерческих и/или хозяйственных целей, которые в соответствии с обычаями делового оборота подразумеваются, исходя из названия той или иной услуги.

3.2.2. Незамедлительно уведомлять Заказчика о временном (вынужденном) прекращении оказания отдельных видов услуг с указанием причин.

3.2.3. Добросовестно вести всю техническую документацию, относящуюся к услугам своевременно внося в нее все текущие данные и изменения.

3.2.4. По письменному требованию предоставлять Заказчику в полном объеме документацию, подтверждающую фактическое выполнение услуг.

3.2.5. Выступать агентом в отношениях с ресурсоснабжающими организациями в порядке и объеме, необходимом для обеспечения Помещения Заказчика, а также Общего имущества потребляемыми Коммунальными услугами (ресурсами), в том числе, при необходимости:

- заключать в интересах Заказчика и/или всех собственников и иных законных владельцев помещений Объекта договоры на оказание соответствующей Коммунальной услуги (поставки коммунального ресурса);
- осуществлять услуги платежного агента при взаиморасчетах за потребляемые Коммунальные услуги (ресурсы);
- обеспечивать информационный обмен данными об объемах потребленных Коммунальных услуг (ресурсов);
- осуществлять учет и контроль за оказанием (поставкой) и расходом потребляемых Коммунальных услуг (ресурсов).

3.2.6. Принимать меры по бережному использованию Коммунальных услуг (ресурсов), не допуская работы оборудования вхолостую, что может приводить к нерациональному расходованию потребляемых Коммунальных услуг (ресурсов) (излишнее освещение, утечка воды и т.п.).

3.2.7. Содержать место хранения оборудования, инвентаря, материалов, а также место размещения персонала с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной и иной безопасности.

3.2.8. Представить Заказчику сведения о способах связи с дежурной службой Исполнителя для экстренной связи вне рабочего времени.

3.2.9. Вести необходимую отчетность по вопросам исполнения Договора, хранить копии необходимой ему документации по всем вопросам, касающимся Объекта, включая, но не ограничиваясь, информацией по эксплуатационным расходам, контрактам на обслуживание и договорам на проведение работ, оказания Коммунальных услуг.

3.2.10. Быть доступным для взаимодействия с Заказчиком и сообщать Заказчику о любых существенных вопросах, имеющих отношение к предмету настоящего Договора.

3.2.11. В течение 20 дней от даты начала исполнения своих обязанностей по настоящему Договору назначить лиц ответственных, за эксплуатацию и предоставить Заказчику перечень ответственных лиц:

- по электрохозяйству: ответственного за электрохозяйство и заместителя ответственного (2 человека с удостоверениями 4 группы);
- по тепловому хозяйству: ответственного за тепловое хозяйство (предоставить удостоверение);

3.2.12. На дополнительной возмездной основе оказывать Заказчику услуги по ремонту Помещений Заказчика, инженерных сетей и оборудования Заказчика своими силами или привлекая для этого специализированной организации в порядке и на условиях, определенных отдельным соглашением Сторон.

3.3. Заказчик вправе:

3.3.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем своих обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах Общего имущества Объекта, присутствовать во время оказания услуг Исполнителем, но в любом случае не вмешиваться в его работу.

3.3.2. Осуществлять контроль через привлеченных Заказчиком специалистов и экспертов порядка и качества оказания услуг, включая изучение технической документации, подтверждающей фактическое выполнение услуг. Исполнитель не вправе отказать в предоставлении таких документов под предлогом охраны коммерческой тайны.

3.3.3. Требовать перерасчета размера Ежемесячного вознаграждения по настоящему Договору в случае неоказания части услуг и/или при предоставлении таких услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, пропорционально объему не оказанных услуг.

3.4. Заказчик обязан:

3.4.1. Осуществлять оплату Ежемесячного вознаграждения, а также оплату потребляемых Коммунальных услуг (ресурсов) в порядке и сроки, определенные настоящим Договором.

3.4.2. В установленном порядке предоставлять Исполнителю допуск в Помещение Заказчика, а также обеспечить в полном объеме представление всей имеющейся технической и иной документации в отношении Помещения Заказчика, его инженерных систем, а также Общего имущества Объекта.

3.4.3. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Общего имущества Объекта.

3.4.4. В обязательном порядке согласовывать с Исполнителем работы по подключению к инженерным сетям дополнительных нагрузок, изменению строительных конструкций, перепланировке, воздействующие на Общее имущество или при выполнении иных работ с использованием Общего имущества Объекта.

3.4.5. При возникновении аварийных ситуаций незамедлительно сообщить в дежурную службу Исполнителя о возникших повреждениях и неисправностях инженерных систем и оборудования, строительных конструкций и иных элементов Объекта.

3.4.6. Компенсировать документально подтвержденные убытки, причиненные Исполнителю лицами, допуск на Объект которых обеспечил Заказчик.

3.4.7. Использовать Помещение в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также настоящего Договора, соблюдая права и законные интересы иных собственников и владельцев помещений Объекта.

3.4.8. В течение срока действия Договора без письменного согласия Исполнителя не заключать со сторонними организациями договоры на оказание предусмотренных настоящим Договором и приложениями к нему услуг.

4. Порядок и сроки расчетов по Договору.

4.1. Для целей исполнения условий настоящего Договора с момента его подписания устанавливается Ежемесячное вознаграждение Исполнителю в размере 114,76 (Сто четырнадцать) руб. 76 копеек за 1 (один) кв.м. площади Помещения Заказчика в месяц.

Расчет вознаграждения Исполнителю приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Размер ежемесячного вознаграждения может быть изменен на общем собрании собственников помещений Объекта.

В связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения, Исполнитель не является плательщиком НДС.

4.2. Заказчик производит оплату Ежемесячного вознаграждения Исполнителя не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

4.3. Вознаграждение Исполнителю может быть изменено на основании решения Общего собрания собственников помещений Объекта.

4.4. Оплата стоимости Коммунальных услуг (ресурсов) осуществляется Заказчиком ежемесячно в течение 5 дней с момента выставления счета ресурсоснабжающей организацией (напрямую или через агента) в адрес Заказчика и/или Исполнителем в адрес Заказчика, если взаиморасчеты с ресурсоснабжающими организациями осуществляются при посредничестве Исполнителя и/или если Исполнителем, как агентом, от своего имени и/или от имени Заказчика заключен договор ресурсоснабжения в интересах Заказчика или всех собственников и иных законных владельцев помещений Объекта. Оплата стоимости Коммунальных услуг (ресурсов) осуществляется по ценам и тарифам, определенным законодательством и соответствующим договором ресурсоснабжения.

Объем тепловой энергии, потребленной Заказчиком, определяется на основании общего объема тепловой энергии, потребленной Объектом пропорционально площади Помещения Заказчика, а также долей Заказчика в расходах на коммунальные услуги (ресурсы), потребляемые Общим имуществом Объекта.

Объем горячей и холодной воды, а также электрической энергии, потребленной Заказчиком, определяется на основании прибора учета соответствующей коммунальной услуги (ресурса) установленного на вводе (границе) Помещения Заказчика, а также долей Заказчика в расходах на Коммунальные услуги (ресурсы), потребленных на нужды Общего имущества Здания.

4.5. Обязательство по оплате по настоящему Договору считается исполненным Заказчиком надлежащим образом с момента поступления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

4.6. Состав и размер платы, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Объекта, содержанию, текущему ремонту общего имущества, определяется решениями общих собраний собственников с учетом требований действующего законодательства.

5. Ответственность Сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Исполнитель не несет ответственности за нарушения, допущенные подрядчиками по договорам, заключенным Заказчиком.

5.3. В случае несоответствия оказанных услуг условиям настоящего Договора, необходимые доработки и устранение недостатков Исполнитель производит за свой счет в разумный срок, установленный Заказчиком.

5.4. Заказчик не вправе требовать изменения размера оплаты услуг, если не оказание либо не надлежащее оказание Исполнителем услуг, предусмотренных настоящим Договором, связано с устранением угрозы жизни и здоровья граждан, предупреждением ущерба их имуществу или воздействием обстоятельств, за которые Исполнитель не ответственен.

5.5. Исполнитель отвечает перед Заказчиком за прямой действительный ущерб, причиненный Заказчику вследствие его явной недобросовестности либо явной некомпетентности. Упущенная выгода возмещению не подлежит.

5.6. В случае нарушения Заказчиком сроков осуществления платежей, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, Исполнитель вправе потребовать от Заказчика выплаты неустойки в размере 0,1 % за каждый день просрочки платежа.

5.7. В случае нарушения Заказчиком сроков осуществления платежей, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора на срок более 10 дней, Исполнитель вправе ввести ограничение/приостановление подачи Коммунальной услуги (ресурса) в Помещения Заказчика, письменно предупредив последнего до момента введения ограничения/прекращения путем направления заказного письма по адресу собственности Заказчика в Объекте за 5 дней до такого ограничения/приостановления.

5.8. Убытки, вызванные ненадлежащим исполнением Заказчиком своих обязательств по настоящему Договору, могут быть взысканы Исполнителем в полной сумме сверх неустойки.

6. Форс-мажорные обстоятельства.

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить, как-то: землетрясения, наводнение, пожар, в случае, если он произошел не по вине Исполнителя, ураган, восстания, гражданские беспорядки, забастовки (за исключением забастовки работников Сторон), война, военные действия, акты органов государственной власти и местного самоуправления, а также иные события, препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств по Договору.

6.3. Сторона, пострадавшая обстоятельствами непреодолимой силы, должна немедленно, но в любом случае не позднее, чем через 2 (два) рабочих дня после наступления этих обстоятельств письменно известить об этом другую Сторону.

6.4. Свидетельство, выданное соответствующей торговой палатой или компетентными органами, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.5. После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона, пострадавшая от их действия, должна не позднее 2-х рабочих дней, письменно известить другую Сторону о таком прекращении.

6.6. В случае если Сторона, затронутая обстоятельствами непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении обстоятельств непреодолимой силы или прекращении их действия или задержит такое извещение, то она теряет право ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.

6.7. Стороны обязуются продолжать исполнять свои обязательства по Договору, на исполнение которых не повлияли обстоятельства непреодолимой силы.

6.8. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 1 (одного) месяца, или в случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут созданы принятием какого-либо нормативного правового акта, Стороны проведут переговоры и договорятся об изменении условий Договора, необходимых для продолжения исполнения Сторонами своих обязательств по нему в степени, максимально близкой к первоначальным условиям. Если это оказывается невозможным, любая Сторона может принять решение о прекращении Договора в течение семи дней по истечении вышеупомянутого одномесячного периода без возмещения каких-либо убытков, вызванных таким расторжением Договора.

7. Условия конфиденциальности.

7.1. Вся информация, полученная в ходе заключения и исполнения Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению или передаче третьим лицам без письменного согласия другой Стороны, как в период действия Договора, так и по окончании его в течение трех лет.

7.2. Не считается нарушением, если информация по Договору должна быть разглашена или передана третьим лицам в соответствии с законодательством или решением (требованием) суда.

8. Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения.

8.1. Договор вступает в силу с «__» _____ 2020 г. и действует по «__» _____ 2020 г.

8.2. При отсутствии решения Общего собрания собственников помещений Объекта о расторжении договора, Договор продлевается ежегодно на 12 месяцев.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются Сторонами в форме дополнительного соглашения, составленного в письменном виде и подписанного уполномоченными на то представителями Сторон. Исключение составляет изменения, произведенные согласно п. 4.2. настоящего Договора.

8.4. Заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты отказа от Договора. В этом случае Договор прекращается на основании уведомления без подписания дополнительного соглашения.

8.5. Досрочное прекращение Договора не прекращает обязательств по производству расчетов Сторон по Договору, в том числе по оплате оказанных услуг, уплаты стоимости потребленных Коммунальных услуг (ресурсов), возмещению убытков, уплате неустойки.

8.6. Заказчик вправе отказаться от исполнения Договора на основании решения Общего собрания собственников помещений Объекта.

9. Порядок разрешения споров по Договору.

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из Договора, в процессе его исполнения или в связи с ним, Стороны будут стремиться урегулировать в досудебном порядке (и/или):

- путем проведения переговоров;
- путем направления Стороне претензии в письменном виде, подписанной уполномоченным представителем Стороны. Сторона, получившая претензию, рассматривает ее и направляет ответ Стороне, предъявившей претензию, в 5 (пяти) дней.

9.2. В случае не достижения согласия в досудебном порядке, споры и разногласия подлежат рассмотрению Арбитражным судом г. Москвы.

10. Заключительные положения.

10.1. К отношениям собственников машино-мест, расположенных в нежилом здании, с учетом пункта 1 статьи 6 ГК РФ подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ.

10.2. Собственникам машино-мест принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество Объекта независимо от государственной регистрации права общей долевой собственности на такое имущество.

10.3. К общему имуществу Объекта относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения Объекта а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения Объекта оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого

здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

10.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

10.5. Настоящий договор составлен с двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.

10.6. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.7. Все извещения или уведомления, направляемые Сторонами друг другу, направляются нарочным или заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по указанным в настоящем Договоре адресам. На копии письма или на уведомлении о вручении должна быть проставлена отметка о получении Стороной отправления.

10.8. При изменении реквизитов Стороны обязаны известить об этом другую сторону в течение 5 (пяти) дней с момента изменения таких реквизитов.

10.9. Настоящим Стороны гарантируют друг другу, что все переговоры по Договору, равно как и его подписание, осуществлялось должным образом уполномоченными на то представителями, в подтверждение чего Стороны представили друг другу все необходимые для подтверждения таких полномочий документы. В дальнейшем Стороны не вправе ссылаться на отсутствие необходимых полномочий у своих представителей, проводивших переговоры и подписывавших настоящий договор.

10.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 – Перечень услуг по содержанию и ремонту Объекта;
- Приложение № 2 – Расчет вознаграждения Исполнителя.
- Приложение № 3 - Разграничение зоны эксплуатационной ответственности Исполнителя и Заказчика.

11. Заключительные положения.

Заказчик:	Исполнитель:
_____	ООО «ЖС»
_____	Адрес места нахождения: 125480,
_____	г. Москва, ул. Вилица Лациса, д. 1
_____	ОГРН 5077746513521
_____	ИНН 7733603242
_____	КПП 773301001
_____	Банковские реквизиты:
_____	р/с 40702810138000037133
_____	ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва
_____	БИК 044525225
Электронная почта:	Электронная почта: mail@jilserv.ru
_____ (_____)	_____ (И.А. Алексеев)
(подпись)	(подпись)
м.п.	м.п.

Перечень
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
в нежилом здании, расположенном по адресу:
г. Москва, ул. Берзарина, д. 28а, к.5

	Наименование услуги	Объем
I. Уборка мест общего пользования		
1.	Паркинг:	
1.1.	Мытье пола с применением специальных машин	2 раза в месяц
1.2.	Протирка отбойников, шкафов, дверей, ворот	1 раз в месяц
1.3.	Уборка мелкого мусора	1 раз в сутки
1.4.	Мытье труб	2 раза в год
1.5.	Поддерживающая уборка	Ежедневно
II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
2.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
III. Подготовка Здания к сезонной эксплуатации		
3.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год
3.2.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.3.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления, вентиляции	1 раз в год
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
4.1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, вентиляции, электротехнических устройств	еженедельно
4.2.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
4.3.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	В соответствии с паспортом приборов
4.4.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	В соответствии с регламентом
4.5.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	1 раз в 3 года
4.6.	Обслуживание оборудования и автоматики ИТП	В соответствии с регламентом
4.7.	Обслуживание дренажных насосных станций	В соответствии с регламентом
4.8.	Обслуживание приточно-вытяжной вентиляции	В соответствии с регламентом
4.9.	Обслуживание и ремонт ворот	Ежемесячно
4.10.	Обслуживание СКУД	Ежемесячно
V. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
5.1.	Локализация аварии	Круглосуточно. В течение 30 минут с момента

		обнаружения
5.2.	Выполнение заявок собственников	С 9.00 до 21.00. Аварийные - круглосуточно
VI. Прочие услуги		
6.1.	Дератизация	Ежемесячно
6.2.	Дезинсекция	По мере необходимости
6.3.	Организация работы удаленной диспетчерской службы	Круглосуточно
6.4.	Организация одного круглосуточного поста охраны	Круглосуточно

Заказчик:

_____ (_____)
(подпись)

Исполнитель:

_____ (И.А. Алексеев)
(подпись)

Расчет вознаграждения Исполнителя

№ п/п	Наименование работы	Периодичность	Стоимость	Стоимость	В расчете на 1 м2
			плановая на 2020 год	плановая на 2020 год	
			годовая	ежемесячная	4200
1	Управление				
1.1	доработка существующих инструкций в соответствии с требованиями и разработка новых инструкций для подведомственных служб;	ежемесячно	12240	1020	
1.2	бесперебойное и своевременное снабжение канцелярскими товарами, моющими средствами;	еженедельно	31680	2640	
1.3	подбор и обучение кадров	постоянно	46800	3900	
1.4	контроль за работой служб по уборке	еженедельно	69600	5800	
1.5	досудебная работа с должниками (обзвон) для должников свыше 20000 рублей;	еженедельно	58800	4900	
1.6	документооборот, переписка, регистрация входящей и исходящей документации;	постоянно	50400	4200	
1.7	взаимодействие с органами государственной власти, надзорными органами;	постоянно	43200	3600	
1.8	курьерские услуги, почтовые услуги, услуги связи	еженедельно	25440	2120	
1.9	подготовка претензионных, информационных писем и предписаний	еженедельно	25200	2100	
1.10	юридическая сопровождение	ежемесячно	60000	5000	
1.11	судебное представительство	ежемесячно	120000	10000	
1.12	содержание центрального офиса	ежемесячно	60000	5000	
	Итого за управление:		603360	50280	11,97
2	Санитарное содержание				
2.1	Уборка паркинга	ежедневно	1020000	85000	
2.2	Амортизация уборочной техники	ежемесячно	228000	19000	
2.3	Ремонт уборочной техники, расходные материалы	ежемесячно	60000	5000	
	Итого за санитарное содержание		1308000	109000	25,95
3	Техническое обслуживание гаража				
3.1	Обслуживание электрохозяйства	ежедневно	321600	26800	
3.2	Обслуживание дренажной системы	ежедневно	126000	10500	
3.3	Обслуживание систем отопления и вентиляции	ежедневно	424800	35400	
3.4	Снятие показаний общедомовых приборов учета и передача их поставщикам	ежемесячно	24000	2000	
3.5	Текущий ремонт элементов внутренней отделки	ежемесячно	240000	20000	
	Итого за техническое обслуживание гаража		1136400	94700	22,55
4	Техническое обслуживание систем противопожарной защиты				
4.1	Техническое обслуживание систем ДУ и ППА	ежемесячно	300000	25000	
4.2	Техническое обслуживание противопожарного водопровода	ежемесячно	96000	8000	
4.3	Техническое обслуживание системы пожаротушения	ежемесячно	420000	35000	

4.4	Перекатка рукавов на новое ребро	1 раз в год	36000	3000	
	Итого за техническое обслуживание систем противопожарной защиты		852000	71000	16,90
5	Обслуживание слаботочных систем				
5.1	Обслуживание СКУД	ежемесячно	96000	8000	
	Итого за техническое обслуживание слаботочных систем		96000	8000	1,90
6	Дежурные				
6.1	1 поста охраны (круглосуточно)	ежемесячно	1500000	125000	
	Итого за охрану		1500000	125000	29,76
7	Техническое обслуживание ворот		108000	9000	2,14
8	прочие расходы (запчасти и оборудование)		180000	15000	3,57
	Итого за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт		5783760	481980	114,76

НДС не облагается в связи с применением УСН

Заказчик:

_____ (_____)
(подпись)

Исполнитель:

_____ (И.А. Алексеев)
(подпись)

Разграничение зоны эксплуатационной ответственности Исполнителя и Заказчика

Ответственность сторон	
Исполнитель	Заказчик
Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно), ответвления от стояков до первого резьбового соединения первого запорного устройства (крана), обслуживающего помещение собственника (включительно).	От второго резьбового соединения первого запорного устройства (крана), обслуживающего помещение собственника, на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счётчики воды и другое сантехоборудование.
Стояки внутренней системы отопления, отопительные приборы внутридомовой системы, отопительные приборы, установленные согласно проекту в местах общего пользования.	Отключающие устройства на ответвлениях от стояка, запорно-регулирующие краны на ответвлениях стояков, отопительные приборы.
Внутренняя система электроснабжения и электрические устройства до индивидуальных электрических счетчиков.	Электрический счетчик и вся система электроснабжения в помещении Заказчика.
Внутренняя система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, общий канализационный стояк.	Трубопроводы канализации внутри помещения Заказчика от раструба крестовин или тройника общего стояка.
Общие системы пожаротушения, пожароповещения и дымоудаления.	Датчики и извещатели внутри помещения Заказчика.
Внутренняя система вентиляции, общий вентиляционный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	Воздуховоды вентиляции внутри помещения Заказчика от крестовин или тройника общего стояка.

В разграничении зон эксплуатационной ответственности, не описанных выше, стороны договорились руководствоваться положениями Постановления Правительства РФ №491 от 13.08.2006

Заказчик:

_____ (_____)
(подпись)

Исполнитель:

_____ (И.А. Алексеев)
(подпись)