ДОГОВОР № 88

об оказании услуг по обслуживанию и эксплуатации

*город Москва 01 февраля 2020 года*

**ООО «\_\_\_\_\_»,** в лице Генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Заказчик»**, с одной стороны, и

**Индивидуальный Предприниматель Новосельцев Дмитрий Александрович,** ОГРНИП319774600472091,зарегистрированный по законодательству Российской Федерации, именуемый в дальнейшем **«Исполнитель»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
   1. В соответствии с настоящим Договором Исполнитель обязуется оказывать Заказчику комплекс услуг по техническому обслуживанию, содержанию и уборке (далее по тексту - Услуги) территории и здания, в котором находится арендуемое Заказчиком на основании Договора аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 53, находящееся в корпусе \_\_\_\_\_\_, на этаже \_\_\_\_\_, комната № \_\_\_\_\_\_\_**площадью \_\_\_\_\_ кв.м.** (далее – **Помещение**), а Заказчик обязуется оплачивать оказанные Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
   2. Исчерпывающий перечень (объем) Услуг, оказываемых на Объекте, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.
   3. Исполнитель оказывает Услуги в сроки, объемах и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
   4. Любые связанные с Объектом услуги, запрашиваемые Заказчиком, которые не входят в объем настоящего Договора, являются Дополнительными услугами, могут, по усмотрению Заказчика, быть предоставлены или обеспечены Исполнителем за счет Заказчика.

Стороны определяют объем, порядок проведения и стоимость Дополнительных услуг на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.

* 1. Исполнитель оказывает Заказчику Услуги, согласно условиям настоящего Договора и приложений к нему, предпринимая все необходимые меры для обеспечения нормального функционирования Объекта:
     1. В соответствии с целевым назначением Объекта и требованиями, распоряжениями, правилами или нормами, относящимися к Объекту или его использованию и эксплуатации;
     2. С применением такого уровня компетентности и тщательности, которые обоснованно требуются в обстоятельствах и условиях, являющихся такими же или аналогичными предмету настоящего Договора.
  2. Исполнитель привлекает необходимое количество квалифицированных специалистов для оказания Услуг по настоящему Договору.
  3. Нормальным режимом работы Исполнителя для оказания Услуг Заказчику считается время в будни с 09:00 ч. до 18:00 ч., кроме выходных и праздничных дней.

1. ДОГОВОРЫ С ТРЕТЬИМИ СТОРОНАМИ
   1. Исполнитель устанавливает деловые контакты с юридическими/физическими лицами («Третьими сторонами»), осуществляющими поставку, монтаж, наладку основных инженерных систем и оборудования Объекта. Исполнитель, в случае необходимости, организует и выберет Третью сторону и проведет соответствующие переговоры о заключении договоров с Третьими сторонами в соответствии с положениями настоящего Договора.
   2. Заказчик может заключать договоры с Третьими сторонами (в том числе, новые договоры на оказание коммунальных и/или эксплуатационных услуг) только в случае, если условия таких договоров не противоречат настоящему Договору и согласованы с Исполнителем. Заказчик вправе вносить изменения в такие договоры с Третьими сторонами с предварительным уведомлением Исполнителя.
2. ОСНОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН
   1. **Заказчик обязуется:**
      1. Оплачивать оказываемые Исполнителем услуги в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.
      2. Неукоснительно и в сроки, установленные Исполнителем, выполнять требования Исполнителя по вопросам, входящим в компетенцию Исполнителя в соответствии с настоящим Договором.
      3. Не производить перенос инженерных сетей, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Здания или лимиты (объемы), установленные Исполнителем, не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих [требованиям безопасности](https://pandia.ru/text/category/trebovaniya_bezopasnosti/) эксплуатации и [санитарно-гигиеническим нормативам](https://pandia.ru/text/category/sanitarnie_normi/); не допускать [выполнение работ](https://pandia.ru/text/category/vipolnenie_rabot/) или совершение других действий, которые могут привести к порче инженерных систем Здания; не осуществлять возведение новых и перенос существующих стен, строений, оград.

В случае обнаружения Исполнителем последствий вышеуказанных действий, таковые должны быть ликвидированы Заказчиком в кратчайшие сроки, установленные в требовании Исполнителя, за счет Заказчика.

* + 1. Не ухудшать состояние Здания и его инженерных систем.
    2. Немедленно извещать Исполнителя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Помещению, Зданию и его инженерным сетям ущерб и незамедлительно и своевременно принять все необходимые и возможные меры по предотвращению аварии, угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения Помещения, Здания или инженерных систем.
    3. Самостоятельно и за свой счет решать вопросы с органами Госпожнадзора, Роспотребнадзора, Рострудинспекции, Госэнергонадзора и другими контролирующими организациями, своевременно производить все необходимые согласования, соблюдать формальности и оформлять необходимые документы.
    4. Соблюдать в Помещении, Здании, на Земельном участке, указанных в п.1.1 настоящего Договора, требования всех компетентных органов, а также правила обеспечения безопасности посетителей, правила техники безопасности при работе с оборудованием, энергоустановками, теплоустановками, правила пожарной безопасности и производственной санитарии, а также иные отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности Заказчика. Заказчик обеспечивает пожарную безопасность в Помещении согласно правилам пожарной безопасности, действующим в Российской Федерации. Заказчик обязан обеспечить безопасность эксплуатации инженерных систем и исправность используемых оборудования и приборов, связанных с потреблением каких-либо коммунальных ресурсов, не эксплуатируемых Исполнителем.
    5. Возмещать Исполнителю все убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе штрафы, наложенные соответствующими компетентными органами на Исполнителя в полном объеме в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента выставления счета.
    6. Незамедлительно информировать Исполнителя о получении каких-либо приказов, уведомлений, требований, указаний и пр., а также обо всем, что может ущемить интересы Исполнителя или оказать какое-либо влияние на процесс исполнения настоящего Договора.
    7. Обеспечивать уполномоченным представителям Исполнителя, а также представителям соответствующих государственных и муниципальных органов и обслуживающих организаций (в том числе осуществляющих техническое обслуживание и ремонт Здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования), беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора в любое время, ликвидации аварий либо неисправностей оборудования, приборов учета и контроля.
    8. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора назначить своего уполномоченного представителя, а также ответственных за пожарную безопасность и за электрохозяйство, обеспечить надлежащее оформление их полномочий, а также письменно уведомить об этом Исполнителя с указанием контактных адресов и телефонов с приложением заверенных копий подтверждающих документов. Заказчик обязуется незамедлительно по требованию Исполнителя обеспечивать явку своего уполномоченного представителя для решения вопросов, связанных с исполнением настоящего Договора.
    9. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения требования Исполнителя предоставлять ему имеющуюся у Заказчика документацию, необходимую для надлежащего исполнения Исполнителем обязательств по настоящему Договору (копии заключенных договоров на поставку коммунальных услуг и др.).
    10. Предоставлять Исполнителю необходимую информацию о Помещении, необходимую Исполнителю для оказания Услуг.
    11. Выполнять обоснованные и принятые целесообразными рекомендации Исполнителя по использованию Помещения, инженерных систем и оборудования. В случае отказа Заказчика от выполнения таких рекомендаций, Исполнитель освобождается от ответственности за вызванные этим последствия.
    12. Принимать путем подписания Акта оказанные Исполнителем Услуги и своевременно производить оплату Услуг Исполнителю в соответствии с условиями настоящего Договора.
  1. **Заказчик вправе:** 
     1. Осуществлять контроль за ходом оказания и качеством оказываемых Исполнителем услуг, соблюдением сроков (графика) их выполнения и качеством применяемых материалов и оборудования, не вмешиваясь при этом в деятельность Исполнителя и привлеченных им третьих лиц.
     2. В случае обнаружения обстоятельств, свидетельствующих о том, что действия Исполнителя и/или привлеченных им третьих лиц могут причинить Заказчику существенные убытки, незамедлительно потребовать прекращения этих действий путем направления Исполнителю соответствующего письменного требования. В случае если Заказчик не воспользовался указанным правом, он не вправе в дальнейшем предъявлять какие-либо претензии к Исполнителю и/или привлеченным им третьим лицам, связанные с осуществлением таких действий.
  2. **Исполнитель обязуется:**
     1. Оказывать Услуги, перечисленные в Приложении № 1 к настоящему Договору, в течение всего Срока действия Договора.
     2. Бережно относиться к Помещению Заказчика.
     3. Заблаговременно предупреждать о работах, связанных с отключением каких-либо общих инженерных систем, за исключением аварийных ситуаций.
     4. Выполнять требования компетентных государственных и муниципальных органов, а также отраслевых норм и правил, установленных для [видов деятельности](https://pandia.ru/text/category/vidi_deyatelmznosti/), осуществляемым Исполнителем в рамках настоящего Договора.
     5. Устранять аварийные ситуации в работе инженерных систем в разумный срок. Работы по письменным заявкам, необходимые для ликвидации аварийной ситуации, выполняются по возможности немедленно после подачи заявки, прочие работы выполняются по мере необходимости и очередности.
     6. В случае производства ремонтных или профилактических работ по инициативе Исполнителя заблаговременно уведомлять Заказчика о сроках и продолжительности приостановки подачи в Здание и/или Помещение каких-либо ресурсов.
     7. Выявлять факты самовольной перестройки (перепланировки, реконструкции) Помещения или инженерных систем Заказчиком, составлять по выявленным фактам акты.
  3. **Исполнитель имеет право:**
     1. Требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Заказчиком обязательств по платежам, и иных убытков, понесенных Исполнителем вследствие невыполнения (ненадлежащего выполнения) Заказчиком условий настоящего Договора.
     2. В целях надлежащего выполнения условий настоящего Договора заключать соответствующие договоры с другими юридическими и физическими лицами по своему усмотрению.
     3. Давать Заказчику обязательные для исполнения указания по вопросам, входящим в компетенцию Исполнителя в соответствии с настоящим Договором.
     4. Вызывать представителя Заказчика в любое время суток в случае аварии инженерных систем и коммуникаций в эксплуатируемом Здании.
     5. Предварительно уведомив Заказчика, входить в Помещение с целью осуществления контроля за его состоянием, работой инженерных систем, снятия показаний приборов учета, а также контроля за соблюдением Заказчиком условий настоящего Договора.
     6. Без предварительного уведомления Заказчика входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем или совершение незаконных действий с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.
     7. Приостанавливать подачу каких-либо ресурсов в Здание и/или Помещение при условии заблаговременного уведомления Заказчика.
     8. Требовать от Заказчика устранения самовольной перестройки (перепланировки, реконструкции) Помещения или инженерных систем в установленные Исполнителем сроки.
     9. Приостанавливать оказание услуг по настоящему Договору в случае несвоевременной их оплаты Заказчиком или иного нарушения Заказчиком условий настоящего Договора до момента устранения допущенных нарушений. Исполнитель извещает Заказчика о приостановлении исполнения своих обязательств в письменной форме. При таких обстоятельствах неоказание услуг является следствием просрочки Заказчика и не освобождает его от оплаты в полном объеме услуг по настоящему Договору.
     10. Контролировать обязательные для Заказчика лимиты (объемы) потребления им любого вида коммунальных ресурсов.
  4. Стороны устанавливают, что непосредственная поставка коммунальных ресурсов (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение) не входит в предмет настоящего Договора и осуществляется на основании договоров, заключаемых Заказчиком с иными лицами.

1. ПОРЯДОК СДАЧИ-ПРИЕМКИ УСЛУГ
   1. Не позднее, чем 5-го числа каждого месяца, следующего за отчетным, Исполнитель предоставляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки Услуг за отчетный месяц.
   2. Заказчик обязан в течение 2 (двух) рабочих дней со дня предоставления Акта сдачи –приемки Услуг рассмотреть и подписать его или предоставить в этот же срок письменные мотивированные возражения.
   3. В случае если в течение срока, указанного в пункте 4.2 настоящего Договора, Заказчик не возвратил Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки Услуг или не направил мотивированные возражения, то соответствующие Услуги считаются выполненными надлежащим образом и принятыми Заказчиком в полном объеме.
2. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН
   1. Стоимость Услуг по обслуживанию и эксплуатации Объекта, устанавливается Сторонами из расчета 200 (Двести) рублей в месяц за 1 кв. м. арендуемого Заказчиком Помещения (без НДС, в связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения), что составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц**.
   2. Заказчик обязуется оплачивать Исполнителю стоимость Услуг, определенную в соответствии с п.5.1 настоящего Договора, ежемесячно не позднее 5 (Пятого) числа каждого оплачиваемого месяца (авансом за текущий месяц) путем перечисления денежных средств на банковский счет Исполнителя. Стоимость Услуг за неполный календарный месяц рассчитывается пропорционально соответствующему количеству дней месяца, в течение которых действовал настоящий Договор.
3. СРОК ДЕЙСТВИЯ
   1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания обеими Сторонами.
   2. Настоящий Договор действует в течение всего срока действия договора аренды, заключенного Заказчиком в отношении Помещения.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ
   1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства РФ и положениями настоящего Договора.
   2. В случае если любой платеж, причитающийся от Заказчика, не произведен в срок, Исполнитель вправе требовать от Заказчика, а Заказчик обязуется уплатить Исполнителю неустойки в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки уплаты до даты фактического погашения.
   3. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, подлежат разрешению в соответствии с законодательством РФ в Арбитражном суде г. Москвы.
2. **ОБЩИЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся по одному экземпляру у каждой из Сторон.
   2. Стороны обязуются немедленно уведомлять друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов. До момента надлежащего уведомления об изменении банковских и/или почтовых реквизитов все и любые платежи, осуществленные на условиях настоящего Договора по старым счетам, засчитываются как надлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.
   3. Неотъемлемыми частями настоящего Договора является:

Приложение № 1 –Перечень Услуг по обслуживанию и эксплуатации Объекта.

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАКАЗЧИК:**  **ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_»** | **ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  **ИП Новосельцев Дмитрий Александрович** |
|  | Адрес: 115470, Москва, улица Новинки, дом 5, квартира 83  ИНН 772447087263  ОГРНИП 319774600472091  Р/с № 40802810426000000403  в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО)  К/с № 30101810345250000745  БИК 044525745  [uk1999750@gmail.com](mailto:uk1999750@gmail.com)  8-967-199-97-50 |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /**  **М.П.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Д.А. Новосельцев /**  **М.П.** |

**Приложение № 1**

**к Договору № 88 от 01.02.2020 года**

**об оказании услуг по обслуживанию и эксплуатации**

**УСЛУГИ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА**

*город Москва 01 февраля 2020 года*

**1. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ**

1.1. Контроль использования Помещения Арендатором в соответствии с Договором аренды и целевым назначением помещения.

1.2. Управление подрядными отношениями:

* + 1. подготовка технических заданий;
    2. сопровождение работ по модернизации и улучшению Объекта.

**2. АДМИНИСТРИРОВАНИЕ**

1. Контроль над выполнением отделочных, строительно-­монтажных работ, внутреннее согласование проектов, приёмка выполненных работ.
2. Координация оперативной работы всех обслуживающих Объект компаний и службы технической эксплуатации.
3. Выполнение текущих заявок Арендатора, урегулирование текущих вопросов и запросов Арендатора по вопросам, связанным с выполнением работ и оказанием услуг по управлению и эксплуатации Объекта в объемах, установленных в Договоре.
4. Взаимодействие с поставщиками энергоносителей.
5. Разработка энергосберегающих мероприятий и их выполнение.
6. Администрирование нарушений правил и норм, действующих на Объекте.
7. Организация и комплексное решение вопросов, связанных с комплексной уборкой.
8. Привлечение подрядных организаций для выполнения отдельных видов работ/услуг.
9. Ведение и хранение документации, включая:
   * 1. документов по эксплуатации, технической и нормативной (как она определена в Договоре) документации по Объекту;
     2. копий разрешений и лицензий, в том числе лицензий и разрешений привлекаемых к исполнению Договора подрядчиков;
     3. журналов и других ведомостей, отражающих выполненные работы по Договору, а также необходимых в соответствии с действующим законодательством;
     4. переписки с гражданами и организациями по Объекту.

**3.ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ**

1. Техническое обслуживание инженерных систем Объекта (далее - Инженерные системы). Для настоящего Перечня под Инженерными системами Объекта, понимаются системы, технологическое оборудование и сети, обеспечивающие функционирование Объекта в целом, протяжностью (для сетей) до границы эксплуатационной ответственности Собственника, в том числе:
2. система электроснабжения;
3. система внутреннего и наружного электроосвещения;
4. система теплоснабжения и отопления;
5. системы общеобменной и местной вентиляции, приточные и вытяжные установки, воздушно-тепловые завесы;
6. системы горячего и холодного водоснабжения и водоотведения;
7. системы канализации;
8. системы видеонаблюдения и контроля доступа;
9. Устранение неисправностей в работе Инженерных систем, исключение любых препятствий для их нормальной эксплуатации. При этом разумный срок устранения неисправностей не превышает 8-ми часов с момента их обнаружения, за исключением случаев, связанных с работой городских и коммунальных служб, серьезными неисправностями сложных устройств и механизмов или ситуациями, требующими проведения специальных работ. В этих случаях сроки согласовываются с Собственником с учетом сложности и продолжительности ремонта. При этом предпринимаются все возможные меры к скорейшему завершению работ по устранению аварий и неисправностей и обеспечению нормального функционирования Объекта в период проведения указанных работ.
10. Техническое обслуживание элементов, конструкций и оборудования Объекта, в том числе:
    * 1. подъемных ворот и шлагбаумов;
      2. полов, фальшполов, напольных покрытий, стен (стеновых покрытий), потолков, включая подшивные мест общего пользования;
      3. осветительных (светильники потолочные, выключатели, розетки и т.д.) и сантехнических приборов (сифоны, запорная и регулирующая арматура) мест общего пользования;
11. Под планированием, мониторингом элементов, конструкций и оборудования подразумевается:
    * 1. осмотр и контроль состояния конструктивных и иных элементов Объекта;
      2. осмотр и контроль Объекта на предмет наличия протечек кровли, потолков, инженерных систем и т.п., наличия иных повреждений, поломок, неисправностей Объекта;
      3. обеспечение нормальной освещенности;
      4. контроль над соблюдением действующих на Объекте норм и правил для арендаторов и подрядчиков, осуществляющих работы на Объекте, в части эксплуатации Объекта.
    1. Ведение и актуализация имеющейся технической документации по Объекту, ежемесячное документирование расхода электрической и тепловой энергии, воды.

**4. КОМПЛЕКСНАЯ УБОРКА**

1. Уборка прилегающей территории:
2. благоустройство, озеленение территории Земельного участка;
3. очистка кровли, проезжих и пешеходных частей территории от снега, наледи, листвы, мусора, а также любых неопрятностей внешнего вида территории из-за наличия листвы или мусора;
4. мойка фасадов, мойка проезжей и пешеходной частей территории;
5. вывоз технических, бытовых отходов, снега;
6. полив и уход за цветниками и элементами озеленения территории.
7. Уборка мест общего пользования Объекта с соблюдением санитарно - гигиенических норм, правил и других требований, мойка окон и иных стеклоизделий мест общего пользования.
8. Постоянное поддержание в течение рабочего дня сантехнических помещений туалетных и гигиенических комнат в надлежащем состоянии. Контроль качества уборки (проверка) таких помещений Управляющим должна проводиться не реже 1 раза в день.
9. Оснащение сантехнических и иных помещений необходимым инвентарем, материалами, соблюдению норм бытовой гигиены.

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАКАЗЧИК:** | **ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  **ИП Новосельцев Дмитрий Александрович** |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /**  **М.П.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Д.А. Новосельцев /**  **М.П.** |