ДОГОВОР № 01-10-24О
эксплуатационного
обслуживания общего имущества зданий

г. Москва 24 «октября» 2024 года

Товарищество собственников недвижимости «Бизнес-центр «Волжский парк» (ТСН БЦ "Волжский парк") в лице Председателя Правления Товарищества Сытниковой Аллы Михайловны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Товарищество», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «МФЗ Сервис» в лице Генерального директора Мамакова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемого далее «Эксплуатирующая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1. **Здание** – совокупность двух и более нежилых помещений, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к зданию, либо в помещения общего пользования. Здание содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком здании в соответствии с жилищным законодательством.
2. **Нежилое помещение в здании** - помещение в здании, указанное в проектной или технической документации на здание либо в электронном паспорте здания, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в здании независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения;
3. **Собственник** (Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением):

– лицо, зарегистрировавшее в установленном законом порядке право собственности на нежилое помещение в Объекте;

– лицо, имеющее законное основание для оформления права собственности на помещение в Объекте и подписавшее акт приема-передачи соответствующего помещения на основании договора участия в долевом строительстве здания, предварительного договора купли-продажи, договора купли-продажи.

4. **Пользователи** – собственники и арендаторы, имеющие законное право на владение и пользование нежилым помещением в здании.
5. **Общее имущество здания** – помещения в здании, не являющиеся частями нежилых помещений здания и предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки и т.п., а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного здания, электрическое и иное оборудование, находящееся в здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в здании.
6. **Общая площадь нежилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.
7. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в здании** (доля Собственника помещения в данном здании) – доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего лицу на праве собственности, к сумме общих площадей всех помещений в данном здании.
8. **Коммунальные услуги** – осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в здании. Коммунальные услуги включают услуги электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации), теплоснабжения (отопления), иные дополнительные услуги, направленные на достижение целей управления зданием.
9. **Содержание общего имущества здания** – комплекс работ и услуг, включающий в себя проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов здания.
10. **Текущий ремонт общего имущества здания** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей.

11. **Эксплуатирующая организация** – организация, которая осуществляет собственными силами или с привлечением иных лиц, обладающих специальными знаниями, деятельность по эксплуатации общего имущества здания.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является выполнение Эксплуатирующей организацией переданных ей Товариществом функций по содержанию и эксплуатационному обслуживанию общего имущества зданий, расположенных по адресу: г. Москва, Волжский бульвар, дом 51, стр. 1, стр. 2, стр. 3, стр. 5, стр. 6, стр. 7, стр. 8, стр. 9, стр. 10, стр. 12, стр. 14, стр. 15, стр. 17, стр. 19, стр. 20, стр. 21, стр. 22, стр. 23, стр. 24 площадью 7214,66 кв. м. (далее по тексту «Здания») с целью организации эксплуатационного обслуживания и поддержания в надлежащем состоянии общего имущества в зданиях, его инженерного оборудования и придомовой территории, а также выполнение Эксплуатирующей организацией комплекса работ и услуг для обеспечения деятельности Товарищества согласно условиям настоящего Договора.

1.2. Характеристика Зданий на момент заключения Договора:

а) адрес зданий: г. Москва, Волжский бульвар, дом 51, стр. 1, стр. 2, стр. 3, стр. 5, стр. 6, стр. 7, стр. 8, стр.9, стр. 10, стр. 12, стр. 14, стр. 15, стр. 17, стр. 19, стр. 20, стр. 21, стр. 22, стр. 23, стр. 24;

б) общая площадь нежилых помещений Зданий – 7214,66 кв. м.

1.3. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в зданиях и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, подзаконными актами Российской Федерации, а также согласно применимым техническим требованиям, регламентов и актов технического регулирования, включая ГОСТ, СНИП, СанПиН и т.п.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Функциями Эксплуатирующей организации по объекту эксплуатационного обслуживания являются:

2.1.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Зданий в объеме, установленном требованиями законодательства и настоящего Договора, включая аварийные работы и выполнение заявок собственников помещений в Зданиях, имеющих законное право на владение и пользование помещениями в Зданиях, пользователей помещений Зданий;

2.1.2. Ведение от имени Товарищества лицевых счетов собственников помещений в здании, лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в здании и пользователей по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества здания, коммунальные услуги, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг от имени Товарищества, получение платежей за оказанные услуги;

2.1.3. Представление интересов Товарищества во всех инстанциях по вопросам содержания общего имущества здания в соответствии с условиями настоящего договора. В случае необходимости участия Эксплуатирующей организации в представлении прав и законных интересов Товарищества в судах, такие услуги предоставляются Эксплуатирующей организацией и оплачиваются Товариществом дополнительно, на основании и в порядке условий заключаемого Сторонами отдельного самостоятельного Договора или на основании подписанного Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.1.4. Заключение договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Товарищества, собственников помещений в здании, имеющих законное право на владение и пользование помещениями в здании, пользователей помещений Зданий;

2.1.5. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов (в рамках юридического сопровождения деятельности Правления и Председателя Товарищества);

2.1.6. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, документации по зданию, предоставление статистической отчетности и иных обязательных информационных системах.

2.1.7. Осуществление иной деятельности, направленной на цели эксплуатационного обслуживания здания.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Эксплуатирующая организация обязана:

3.1.1. Провести Техническое обследование объекта Товарищества в срок, не превышающий 30 дней с момента подписания настоящего Договора, с подписанием Акта приема-передачи Зданий (Приложение № 4 к настоящему Договору).

3.1.2. Осуществлять эксплуатационное обслуживание Зданий в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору (Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества).

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества Зданий в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности здания;
- доступность пользования нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в здании, имеющих законное право на владение и пользование помещением в здании, а также иных лиц;
- поддержание архитектурного облика зданий.

3.1.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества Зданий надлежащего качества. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Зданиях определены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.5. В соответствии со своей компетенцией осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в Зданиях, и пользователей; давать письменные ответы по существу поставленных в обращении вопросов в течение 30 дней, за исключением случаев, когда законодательно установлены иные сроки для ответа на письменные запросы, в том числе, для ответов на письменные запросы по раскрытию информации, предусмотренных Законодательством РФ.

3.1.6. Предоставлять отчет о выполнении Договора эксплуатационного обслуживания за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.7. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества Зданий, помещений и имущества лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в Зданиях, и пользователей помещениями здания в срок, согласованный с заявителем, с момента обращения указанных лиц, либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в здании, и пользователей помещениями здания, устанавливать виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра в установленном законодательстве порядке.

3.1.8. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства в части общего имущества Зданий, результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности здания к эксплуатации в зимних условиях, актах.

В целях исполнения настоящего пункта Эксплуатирующая организация обязуется составлять и передавать Товариществу для утверждения ежегодные и иные графики: ремонтно-восстановительных работ/ планово- предупредительного ремонта и графики технического обслуживания (в т.ч. на все оборудование Зданий согласно паспортам и требованиям заводов изготовителей); графики проведения плановых осмотров, испытаний и обследований, а также обязан организовать плановые осмотры стояков, труб и оборудования систем водоснабжения и водоотведения с привлечением собственников помещений.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Зданий, устранять аварии в сроки не более 30 минут).

- ✓ **Тел. Диспетчерской службы: 8 926 995 01 89 - круглосуточно.**

3.1.10. Хранить и актуализировать техническую, управленческую и иную документацию (базы данных) Товарищества, переданной Товариществом Эксплуатирующей организации в соответствии с законодательством РФ, а также оказывать содействие Товариществу в истребовании всей необходимой документации. По требованию членов Правления и Председателя Товарищества знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.11. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Зданий, а также в офисе Товарищества, информацию о месте и графике приема должностных лиц Эксплуатирующей организации по вопросам эксплуатационного обслуживания Зданий, а также иную обязательную к раскрытию информацию, а также доводить эту информацию иными способами.

3.1.12. Представлять интересы Товарищества в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных и надзорных органах, в том числе, в ходе проверок и иных мероприятий контроля, административных процедур, в арбитражных судах и судах общей юрисдикции (согласно п. 2.2.3 Договора), ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

3.1.13. Информировать Правление Товарищества о несанкционированном переустройстве и перепланировке нежилых помещений, общего имущества в Зданиях, а также об их использовании не по назначению с предоставлением соответствующих актов, проектов предписаний и претензий к виновным лицам.

3.1.14. Организовать и вести прием от имени Товарищества в соответствии с установленным законодательством порядке, Собственников по вопросам, касающимся содержания и эксплуатационного обслуживания общего имущества Зданий, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с содержанием и эксплуатационным обслуживанием общего имущества Зданий, Эксплуатирующая организация в установленный Законодательством РФ срок обязана рассмотреть жалобу или претензию и письменно проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Эксплуатирующая организация обязана указать причины отказа;
- в случае поступления иных обращений Эксплуатирующая организация в течение 20 (двадцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения в письменной форме;
- в случае получения заявления о перерасчете размера ежемесячной платы по настоящему Договору, направить Собственнику извещение об удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.
- 1 (один) раз в неделю с личным присутствием ответственного за расчёты сотрудника.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъезде (входной группе) Зданий, информацию о месте и графике их приема по указанным выше вопросам.

3.1.15. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Зданиях без соответствующих решений общего собрания собственников и незамедлительно письменно информировать Товарищество о фактах использования общего имущества собственников помещений в Зданиях без соответствующих решений общего собрания собственников.

3.1.16. Своевременно уведомлять Правление и Председателя Товарищества о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Эксплуатирующей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению ею своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах первых этажей Зданий.

3.1.17. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета (ИПУ), общедомовых приборов учета ОДПУ.

3.1.18. Эксплуатирующая организация обязуется не распространять конфиденциальную информацию (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), принадлежащую собственникам помещений, имеющим законное право на владение и пользование помещениями в Зданиях без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.19. Открывать собственникам (владельцам) помещений в Зданиях и вести в установленном законом и иными правовыми актами порядке финансовые лицевые счета от имени Товарищества.

3.1.20. Производить перерасчет платежей собственников помещений в Зданиях на основании законов, иных правовых актов РФ и Правительства г. Москвы, а также Актов оценки качества выполненных работ (оказанных услуг). Доводить до сведения Правления, Председателя Товарищества и собственников помещений в Зданиях информацию об изменении размера платежей за выполнение работ (оказание услуг) по эксплуатационному обслуживанию, эксплуатации и ремонту.

3.1.21. Оказывать содействие Товариществу в организации общих собраний, проводимых Товариществом, и направлять ответственного представителя для участия в таких собраниях. Указанное содействие включает в себя формирование корректных документов для проведения собрания, консультации по формированию вопросов повестки дня и оформлению документов собрания, помощь в соблюдении обязательных требований при проведении собрания.

3.1.22. Использовать средства накопительного фонда только с разрешения и по представлению Правления и Председателя Товарищества.

3.1.23. В части сбора платежей:

- производить от имени Товарищества начисление и сбор платежей, подлежащих оплате собственниками (арендаторами) за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с решениями общего собрания членов Товарищества. Сбор средств производится на расчетный счет Товарищества №40703810138000019367, открытый в ПАО Сбербанк, БИК 044525225, к/с 30101810400000000225.

- организовать от имени Товарищества выставление квитанций и сбор платежей за потребленные коммунальные услуги/ресурсы по каждому помещению на основании показаний ИПУ в соответствии с договорами на оказание коммунальных услуг и платежей за общедомовое потребление на основании показаний ОПУ. Сбор средств производится на расчетный счет Товарищества № 40703810138000019367.

Начисление платежей за содержание и ремонт общего имущества производится персонально для каждого помещения не позднее 5 числа месяца следующего за ним.

Доставка собственникам помещений Зданий платежных документов (осуществляется Эксплуатирующей организацией не позднее 15 числа следующего оплачиваемого месяца.

3.1.24. Ежемесячно предоставлять Товариществу в электронном виде (с использованием средств электронного документооборота) отчет об исполнении настоящего Договора в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.25. Вести претензионную работу, в том числе в интересах Товарищества, в отношении собственников, не вносящих оплату за коммунальные платежи более двух месяцев.

3.2. Эксплуатирующая организация вправе:

3.2.1. Привлекать для исполнения своих обязательств по настоящему Договору специализированные организации, в том числе по агентскому договору, за исключением передачи полного эксплуатационного обязательства третьим лицам. В случае привлечения специализированной организации к исполнению настоящего Договора, Эксплуатирующая организация несет ответственность перед Товариществом за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств специализированными предприятиями и иными привлекаемыми им третьими лицами, а также их работниками.

3.2.2. По своему усмотрению определять порядок и способ выполнения работ по эксплуатационному обслуживанию Зданий.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в здании, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.4. Требовать от лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в Зданиях, пользователя помещения полного возмещения реальных и доказанных убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае неисполнения им обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Эксплуатирующей организации (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в пунктах настоящего Договора.

3.2.5. Вести досудебное (претензионное), судебное урегулирование с Собственниками жилых и нежилых помещений в интересах Товарищества.

3.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Эксплуатирующей организации.

3.2.7. Приостановить предоставление услуг при наличии у Товарищества суммарной задолженности по оплате соответствующей услуги Эксплуатирующей организации равной оплате услуг Эксплуатирующей организации за два месяца, а также в случае сбора Товариществом денежных средств с собственников на расчетный счет Товарищества. Для этого Эксплуатирующая организация направляет Товариществу любым из способов, предусмотренным настоящим Договором, предписание о необходимости оплаты услуг с предупреждением о приостановке оказания услуг не менее чем за 15 (пятнадцать) дней до даты приостановления.

Предупреждение должно содержать следующую информацию:

- сумма задолженности Товарищества по оплате услуг Эксплуатирующей организации, которую необходимо внести на расчетный счет Эксплуатирующей организации;

- вид услуги, оказание которой будет приостановлено;

- срок, в течение которого необходимо внести денежные средства во избежание приостановки оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором;

- планируемую дату приостановки оказания услуг.

Уведомление одним из способов: вручается лично Председателю Товарищества; направляется по юридическому адресу Товарищества заказным письмом; направляется на электронный адрес Товарищества, указанный в настоящем Договоре. Уведомление, направленное по почте, считается полученным Товариществом в день его вручения либо по истечении 10 (десяти) календарных дней с

момента поступления почтовой корреспонденции в адресное отделение почтовой связи по указанным в договоре адресам сторон, если представитель Товарищества за ним не явился (ст.165.1 ГК РФ).

Стороны также признают юридическую силу всех прочих документов уведомлений, претензий, направленных друг другу в электронном виде во исполнение настоящего договора по указанным адресам электронной почты:

со стороны Товарищества– tsn.volsh@gmail.com,

со стороны Эксплуатирующей организации – mfzservis@mail.ru

Каждая из сторон несет риск несообщения второй стороне об изменении своего адреса электронной почты. В случае уклонения стороны от получения уведомления, направленного второй стороной, уведомление считается полученным по истечении 6 (шести) календарных дней с момента его направления.

При непогашении Товариществом образовавшейся задолженности в установленный уведомлением срок, Эксплуатирующая организация приостанавливает предоставление услуг в сроки, указанные в соответствующем уведомлении. Повторное уведомление Товарищества непосредственно перед приостановкой оказания услуг не требуется.

Возобновление оказания услуг осуществляется Эксплуатирующей организацией незамедлительно после полного погашения Товариществом суммы задолженности.

3.2.8. По отдельному письменному согласованию с Правлением и\или Председателем Товарищества уступать право требования уплаты любых задолженностей Собственника по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.9. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Здания.

3.2.10. Осуществлять раскрытие информации о деятельности Товарищества по управлению здания в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2.11. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Правления и Председателя Товарищества размещать на сайте Товарищества, сайтах раскрытия информации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.2.12. Представлять интересы Товарищества в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора по Доверенности, оформленной надлежащим образом (Нотариальная форма).

3.2.13. По поручению и в интересах Товарищества, оказывать третьим лицам услуги по рассмотрению проектов, точек присоединения сетей, схем и порядка проведения работ по прохождению подземных, наземных инженерных коммуникаций в границах земельного участка и непосредственной близости здания. Стороны заключат дополнительное соглашение, определяющие условия оказания дополнительных услуг.

3.2.14. Эксплуатирующая организация вправе освободить места общего пользования, в том числе места пожарной эвакуации в случае, если по истечении 20 (двадцати) календарных дней, с момента уведомления Собственников, Собственники помещений не сделали это самостоятельно, с письменным уведомлением Товарищества.

3.3. Товарищество обязуется:

3.3.1. Осуществлять контроль за надлежащим исполнением Эксплуатирующей организации своих обязательств по Договору, в том числе проводить с участием представителя Эксплуатирующей организации осмотры Зданий и прилегающей территории в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора; доводить до сведения Эксплуатирующей организации замечания по выполненным работам (оказанным услугам), информировать собственников (владельцев) помещений в Зданиях о результатах проведенных проверок и о перерасчете платежей собственников (владельцев) помещений в Зданиях в связи с допущенными Эксплуатирующей организации нарушениями обязательств по Договору.

3.3.2. Использовать помещения, находящиеся в собственности, по назначению.

3.3.3. Извещать Эксплуатирующую организацию о количестве граждан в нежилых помещениях, для расчетов платежей за коммунальные, эксплуатационные услуги и предоставлять необходимые документы для начисления льгот лицам, имеющим на то право в соответствии с действующим законодательством.

3.3.4. Допускать в помещения, принадлежащие Товариществу и/или находящиеся в пользовании Товарищества, уполномоченных должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, водоснабжения и канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.5. Содержать помещения, принадлежащие Товариществу на праве собственности, с соблюдением действующих правил и норм.

3.3.6. Проинформировать собственников помещений в Зданиях, пользователей помещений в Зданиях о необходимости выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

1. информировать Эксплуатирующую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Зданиях;
2. не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Зданиях порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в Зданиях и их оплаты, без согласования с Эксплуатирующей организацией;
3. самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
4. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
5. не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и /или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
6. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
7. не демонтировать, не переносить и любым иным образом не нарушать работу системы автоматической пожарной сигнализации и ее частей, находящихся в нежилых помещениях.
8. не создавать повышенного шума в нежилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Московской области.
9. устранять за свой счет повреждения своего помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в Зданиях;

3.3.7. Предоставить помещения для временного нахождения сотрудников Эксплуатирующей организации согласно рабочему времени из числа помещений, относящихся к общедомовому имуществу и предназначенных для размещения службы эксплуатации согласно технической документации. Эксплуатирующая организация несет бремя содержания и поддержания соответствующих помещений в надлежащем санитарно-техническом состоянии.

3.3.8. Предоставлять Эксплуатирующей организации **в течение трех рабочих дней** с момента подписания настоящего Договора сведения, полученные от Собственников:

- о заключенных договорах аренды, в которых обязанность внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в Зданиях, а также за коммунальные услуги возложена лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в Зданиях полностью или частично на арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного арендатора (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного арендатора;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.9. Оказывать содействие в обеспечении доступа представителей Исполнителя в принадлежащее собственникам помещений для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.10. Довести до собственников помещений Зданий, что Собственники, имеющее законное право на владение и пользование помещением в Зданиях ежемесячно в период с 20 по 25 число текущего месяца обязаны предоставлять в Эксплуатирующую организацию показания всех индивидуальных приборов

учета для расчета платы за Коммунальные услуги, в том числе через личный кабинет. В свою очередь собственники обязаны предоставлять беспрепятственный доступ сотрудникам Эксплуатирующей организации к ИПУ.

3.3.11. Осуществлять совместно с Эксплуатирующей организацией контроль за Собственниками помещений в целях обеспечения пожарной безопасности: за самовольным складированием, размещением вещей в местах общего пользования и/или в местах пожарной эвакуации. При выявлении складирования собственником вещей в местах общего пользования Зданий, а равно в местах, предназначенных для пожарной эвакуации, Товарищество направляет Собственнику, допустившему самовольное складирование, размещение вещей в местах общего пользования и/или в местах пожарной эвакуации предписание, составленное Эксплуатирующей организацией, с требованием устранить выявленные нарушения. В случае неисполнения Собственником предписания, направленного ему Товариществом, Эксплуатирующая организация наделяется правом взыскания с собственника Зданий всех понесенных Эксплуатирующей организацией расходов и издержек, связанных со сбором, транспортировкой, хранением и утилизацией указанных в предписании вещей.

3.3.12. Информировать собственников помещений Зданий о недопущении нарушений норм пожарной безопасности. Без согласования с Эксплуатирующей организацией не демонтировать, не переносить и любым иным образом не нарушать работу системы автоматической пожарной сигнализации и ее частей, находящихся в нежилых помещениях. В случае нарушения собственником норм пожарной безопасности, Эксплуатирующая организация составляет акт и предписание для направления нарушителю от имени Товарищества.

3.4. Товарищество вправе:

3.4.1. Сообщать Эксплуатирующей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Зданиях.

3.4.2. Проводить обследования и проверки санитарного и технического состояния Зданий.

3.4.3. При выявлении недостатков в работе Эксплуатирующей организации, а также в случае жалоб и/или заявлений собственников (владельцев) помещений в Зданиях на работы (услуги), требовать от Эксплуатирующей организации соразмерного уменьшения установочной цены работы (услуги). Если собственникам был произведен перерасчет за коммунальные услуги в связи с ненадлежащим исполнением обязательств Эксплуатирующей организацией, в том числе, при несоблюдении требований технических регламентов, СНИП, ГОСТ, СанПиН по надлежащему содержанию и эксплуатации Зданий, то соответствующие суммы перерасчета вычитаются из стоимости услуг Эксплуатирующей организации только при условии отсутствия задолженности Товарищества по оплате услуг Эксплуатирующей организации по настоящему Договору за период возникновения оснований для такого перерасчета.

3.4.4. При выявлении уполномоченными государственными надзорными органами недостатков и/или нарушений по управлению Зданиями, в период действия настоящего Договора, и/или привлечению к административной ответственности Товарищества за выявленные нарушения, а также сумм взысканных с Товарищества и иных сумм, которые доказаны законным путем о возникновении таких нарушений в результате ненадлежащей работы Эксплуатирующей организации, требовать от Эксплуатирующей организации соразмерного уменьшения установочной цены работы (услуги) на соответствующую сумму, только при условии отсутствия задолженности Товарищества по оплате услуг Эксплуатирующей организации по настоящему Договору за период возникновения оснований для такого перерасчета.

3.4.5. Товарищество вправе при содействии Эксплуатирующей организации или собственными силами получать Судебные приказы на должников с последующей передачей прав требований из данных судебных приказов в Эксплуатирующую организацию для взыскания денежных средств. Между Товариществом и Эксплуатирующей организацией заключается дополнительное соглашение с указанием перечня полученных судебных приказов на дату заключения данного Дополнительного соглашения. При этом Эксплуатирующая организация удерживает себе денежные средства по статье расходов: «Содержание и ремонт» в части стоимости ее услуг, в том числе пени. Полученные средства, необходимые для начисления в ресурсоснабжающие организации, другим лицам, оказывающим услуги Товариществу, а также превышающие согласованную ставку согласно смете к настоящему Договору, перечисляются на расчетный счет Товарищества.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стоимость работ и услуг по договору составляет 150 (сто пятьдесят) рублей 00 копеек, за один квадратный метр общей площади помещения, находящегося в собственности у Собственника. Смета расходов по эксплуатационному обслуживанию здания составляется Эксплуатирующей организацией и передается на утверждение Товариществу при подписании настоящего Договора. Данная смета является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 5).

4.2. Эксплуатирующая организация оказывает Товариществу услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Зданиях в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 4.3 настоящего Договора и указывается в Перечне услуг и работ (Приложение №1).

4.3. Стоимость работ и услуг по эксплуатационному обслуживанию здания, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества здания (Приложение № 1), в размере установленным Сметой расходов по эксплуатационному обслуживанию Зданий, содержанию и ремонту общего имущества. Стороны договорились об ежегодной индексации стоимости работ и услуг по настоящему Договору на уровень инфляции, но не более одного раза в год. Стоимость услуг увеличивается на уровень инфляции с января каждого календарного года.

4.4. Товарищество производит оплату в рамках настоящего Договора за содержание и ремонт общего имущества Зданий.

4.5. Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества Зданий устанавливается в размере тарифа, утвержденного Сметой расходов по управлению и эксплуатационному обслуживанию общего имущества Зданий и определяется в соответствие с долей в праве собственности на Общее имущество пропорционально площади, принадлежащей Собственникам помещений, согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.7. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт нежилого помещения.

4.8. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Эксплуатирующей организацией.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг лица, имеющие законное право на владение и пользование помещением в Зданиях, на общем собрании собственников определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в Зданиях, рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе Зданий. Оплата в установленном случае производится лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в Зданиях, или иным пользователем в соответствии с выставленным Эксплуатирующей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.10. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору (п. 11. ст. 155 Жилищного кодекса РФ). При временном отсутствии лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в Зданиях, и/или пользователей перерасчёт коммунальных платежей осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

4.11. Оплата Товариществом услуг Эксплуатирующей организации по эксплуатационному обслуживанию Зданий производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Эксплуатирующей организации на основании выставленного Эксплуатирующей организации Товариществу Акта об оказании услуг за соответствующий расчетный месяц, в следующем порядке: двумя платежами - первый платеж производится Товариществом в размере 50% от суммы, подлежащей оплате Товариществом Эксплуатирующей организации до 10-го числа месяца за расчетный период, и второй платеж производится Товариществом в размере 50% от суммы, подлежащей оплате Товариществом Эксплуатирующей организации до 20-го числа месяца за расчетный период.

4.12. В случае возникновения необходимости проведения Эксплуатирующей организацией, не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий Зданий, наступивших по вине лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в или иных Пользователей, указанные работы проводятся за счёт указанного лица (виновного лица).

4.13. В случае выполнения Эксплуатирующей организацией работ и услуг по эксплуатационному обслуживанию Зданий в объеме и размере, отличающемся от Приложения № 2 настоящего Договора, Эксплуатирующая организация выставляет Товариществу счет на оплату фактически выполненных работ и оказанных услуг Эксплуатирующей организацией по настоящему Договору в соответствии с расчетными тарифами, указанными в Смете расходов по эксплуатационному обслуживанию Зданий, содержанию и ремонту общего имущества.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Эксплуатирующая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Товариществу, лицам, имеющим законное право на владение и пользование помещениями в Зданиях, пользователям помещений убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Эксплуатирующей организации;
- умышленных или неосторожных действий лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в Зданиях, или пользователей помещениями Зданий;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

5.2. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

5.5. За нарушение Эксплуатирующей организацией обязательств, принятых на себя в соответствии с настоящим Договором, некачественное и/или ненадлежащее исполнение услуг по настоящему Договору, указанных в Приложении №4, Эксплуатирующая организация несет ответственность при поступлении мотивированной претензии от Товарищества, направленной в адрес Эксплуатирующей организации с приложением документов, обосновывающих требования претензии. Сумма убытков подлежит удержанию из стоимости услуг Эксплуатирующей организации при оплате по Договору.

5.6. Эксплуатирующая организация не несет ответственности за причиненный ущерб общему имуществу Зданий и не возмещает убытки, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Товарищества /Собственников и/или лиц, допущенных ими в нежилые помещения здания;
- аварий, произошедших не по вине Эксплуатирующей организации (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.7. Эксплуатирующая организация не несет ответственность за дефекты и недостатки, выявленные в процессе эксплуатации, допущенные при строительстве Зданий. Обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, законодательно возложена на застройщика. При наличии выявленных дефектов и недостатков в процессе эксплуатации (в период гарантийного срока) Эксплуатирующая организация обращается к застройщику с соответствующим требованием об устранении выявленных дефектов и недостатков, в том числе, в судебном порядке от имени и по поручению Товарищества согласно п. 2.2.3. Договора.

Если в процессе эксплуатации после истечения гарантийного срока выявляется строительный дефект, Товариществом (действующих в интересах собственников помещений в Зданиях) на общем собрании собственников принимается решение о необходимости устранения данных дефектов, а также о размерах и источниках финансирования соответствующих работ.

5.8. В случае наличия у Товарищества задолженности по оплате соответствующих услуг за период более 2-х месяцев (п. 3.2.8. договора) перед Эксплуатирующей организацией, Эксплуатирующая организация имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

5.9. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон. Досудебный порядок урегулирования спора является обязательным для сторон. Срок ответа на претензию – 15 рабочих дней.

Все неурегулированные сторонами настоящего Договора споры, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор считается заключенным с момента его подписания.

7.2. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор, в соответствии с законодательством РФ.

7.3. В случае расторжения Договора Эксплуатирующая организация в течение 30 календарных дней после прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (в том числе базы данных) на Здания и иные, связанные с эксплуатацией такими Зданиями, документы Правлению и Председателю Товарищества, в случае если такие документы ранее были переданы Эксплуатирующей организации Товариществом по акту приема-передачи.

7.4. При расторжении настоящего Договора Стороны подписывают Акт сверки работ, Акт движения денежных средств и составляют передаточный Акт технической документации. Расторжение договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.5.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Эксплуатирующей организации, о чём Товарищество должно быть предупреждено не позже, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- здание окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Эксплуатирующая организация не отвечает;

б) по инициативе Товарищества, о чём Эксплуатирующая компания должна быть предупреждена не позже, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, в случае:

- существенного нарушения своих обязательств по договору.
- принятия общим собранием собственников здания, решения о выборе иного способа управления.

7.5.2. Все изменения и дополнения условий настоящего Договора осуществляются по соглашению Сторон, оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.

7.5.3. Настоящий Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут):

- По соглашению Сторон путем подписания сторонами «Соглашения о расторжении Договора»;
- В случаях и порядке, установленных действующим законодательством РФ;
- В случаях, предусмотренных настоящим Договором:
- При недостижении соглашения между Сторонами относительно представленной сметы затрат на эксплуатационное обслуживание Зданий, после истечения срока рассмотрения и утверждения представленной сметы Товариществом, Эксплуатирующая компания уведомляет Товарищество о дате прекращения действия Договора.

7.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования расчетов между Эксплуатирующей организацией и Товариществом (действующим в интересах собственников помещений в Зданиях), имеющими законное право на владение и пользование помещениями в Зданиях.

7.7. При отсутствии решения Товарищества либо уведомления Эксплуатирующей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или на иных условиях, согласно определенных Договором.

8. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПРОВЕРОК И ПРИЕМКИ РАБОТ

8.1. Проверка объема и качества выполняемых Эксплуатирующей организацией работ (оказываемых услуг) осуществляется Товариществом ежемесячно.

8.2. Факт приемки выполненных работ (оказания услуг) по настоящему Договору оформляется ежемесячными Актами об оказании услуг, подписываемыми обеими Сторонами.

Акт представляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней после окончания отчетного месяца. Срок рассмотрения Акта Товариществом не должен превышать 5 (пяти) рабочих дней. Товарищество вправе дать свои мотивированные замечания по содержанию представленного акта.

8.3. Товарищество составляет и направляет Собственникам уведомление о выявленных силами Эксплуатирующей организации нарушениях. В случае выявленных нарушений Товарищество сообщает об этом в Эксплуатирующую организацию для составления актов и предписаний силами Эксплуатирующей организации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из сторон.

Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

Приложение № 1. Перечень работ и услуг по эксплуатации здания, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем.

Приложение № 2. Смета расходов по эксплуатационному обслуживанию здания.

Приложение № 3. Схема разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Эксплуатирующей организацией и Собственником.

Приложение № 4. Акт приема-передачи зданий в эксплуатационное обслуживание.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Товарищество:

ТСН БЦ «Волжский парк»

Юридический адрес:
109462, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Кузьминки, б-р Волжский, д. 51 стр. 1, помещ. 2/1
ОГРН 1237700929058
ИНН 9721223698
КПП 772101001
Банковские реквизиты:
БИК: 044525225
Кор. счет: 30101810400000000225
Р/с: 40703810138000019367
в ПАО «Сбербанк»
Эл. почта: tsn.volsh@gmail.com

Председатель правления
ТСН БЦ «Волжский парк»

_____ /А.М. Сытникова /

Эксплуатирующая организация:

ООО «МФЗ Сервис»

Юридический адрес:
127273 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Отрадное, Алтуфьевское шоссе, д. 2, помещение 1, этаж
ОГРН 1227700517110
ИНН 9715425880
КПП 771501001
Банковские реквизиты:
БИК: 044525411
Кор. счет: 30101810145250000411
Р/с: 40702810025270000280 в филиале "центральный" банка ВТБ ПАО
Эл. почта: **mfzservis@mail.ru**

Генеральный директор
ООО «МФЗ Сервис»

_____ / С.А. Мамаков/