

**ДОГОВОР**

г. Ростов-на-Дону

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 г.

**Общество с ограниченной ответственностью УК «Открытие»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Саркисян Георгия Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, являющийся (-ая) Собственником/Арендатором/Субарендатором помещения № \_\_\_\_ (офис \_\_\_\_\_), общей площадью \_\_\_\_ кв.м, находящегося на \_\_\_\_ этаже(далее по Договору – Помещение) здания, расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, д. 52а, Помещение принадлежит Заказчику на основании \_\_\_\_\_, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Общие положения**

- 1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников здания (протокол от «22» сентября 2015г. №1, хранится у Исполнителя).
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников/ арендаторов/ субарендаторов помещений в здании и определены в соответствии с решением общего собрания.
- 1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

**2. Предмет Договора**

2.1. Собственник/Арендатор/Субарендатор поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в здании (перечень общего имущества приведен в Приложении №4 к настоящему договору), согласно Приложения №2, предоставлять коммунальные услуги Собственникам/Арендаторам/Субарендаторам помещений в здании и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей по содержанию и ремонту здания.

**3. Права и обязанности Сторон****3.1. Исполнитель:**

3.1.1. Организовать проведение комплекса мероприятий в здании с целью обеспечения Собственников/Арендаторов/Субарендаторов помещений жилищно-коммунальными услугами, перечень которых содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору, а так же:

- заключать договоры с организациями – поставщиками жилищно-коммунальных услуг на предоставление жилищно-коммунальных и иных услуг (Приложение № 1 к настоящему Договору) и производить оплату в соответствии с условиями заключенных договоров;
- контролировать правильность выставления счетов на жилищно-коммунальные услуги организациями – поставщиками жилищно-коммунальных услуг;
- контролировать качество предоставления жилищно-коммунальных услуг, а в случае предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обеспечить перерасчет платы в соответствии с действующим законодательством, а также информировать собственников помещений Административного здания о выявленных недостатках в течение 3-х (трех) дней с момента их обнаружения.

3.1.2. Обеспечить качественное и своевременное техническое обслуживание, содержание и ремонт здания в соответствии с перечнем и периодичностью услуг, содержащихся в Приложении №2 к настоящему договору, для чего при необходимости заключать соответствующие договоры.

3.1.3. Исполнитель оказывает по настоящему договору также следующие услуги:

- а) уборка всех помещений общего пользования здания и прилегающей территории, согласно Приложению №3 к настоящему Договору;
- б) техническое обслуживание всех инженерных систем и конструкций здания согласно Приложению №2 к настоящему Договору;
- в) Иные дополнительные услуги согласно Дополнительным соглашениям к настоящему Договору.

3.1.4. Осуществлять технический надзор и поддержание в хорошем состоянии конструктивных частей здания и прилегающей к нему территории, а также находящихся в нем инженерных систем и устройств.

\_\_\_\_\_/Саркисян Г.С./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

- 3.1.5. За дополнительную плату осуществлять текущий и капитальный ремонт общего имущества в здании в соответствии с законодательством РФ, предварительно согласовав с собственниками смету ремонта.
- 3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.
- 3.1.7. В течение суток с момента поступления заявки организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.
- 3.1.8. За дополнительную плату выполнять иные, не противоречащие действующему законодательству работы по содержанию и ремонту здания, при условии их согласования с Заказчиком.
- 3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника/Арендатора/Субарендатора, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 15 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.
- 3.1.10. Информировать Собственника/Арендатора/Субарендатора о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем непосредственного уведомления Собственника/Арендатора/Субарендатора, а в случае личного обращения - незамедлительно.
- 3.1.11. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Исполнитель совместно с Собственником/Арендатором/Субарендатором или его Представителем составили Акт об их обнаружении.
- 3.1.12. Вести техническую и финансовую документацию по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, техническому обслуживанию и ремонту здания и ежегодно по требованию собственников предоставлять отчет о деятельности Исполнителя.
- 3.1.13. Выдавать Собственникам/Арендаторам/Субарендаторам платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.
- 3.1.14. Обеспечить Собственника/Арендатора/Субарендатора информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и иных способах по соглашению с собственником.
- 3.1.15. Осуществлять приемку индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.16. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника/Арендатора/Субарендатора согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.17. На основании заявки Собственника/Арендатора/Субарендатора направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу здания или помещению Собственника/Арендатора/Субарендатора.
- 3.1.18. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.
- 3.1.19. Исполнитель, после согласования между собственниками помещения, вправе по своему усмотрению распоряжаться (в т.ч. сдача в аренду, размещение оборудования, рекламных конструкций и т.п.) общим имуществом здания, без права его отчуждения, в том числе внешними ограждающими конструкциями (стены, крыша и т.д.), входящими в состав Общего имущества и пригодными для самостоятельного использования. Денежные средства, поступившие в результате использования общего имущества Административного здания на счет Исполнителя, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Исполнителю в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества здания, при условии предоставления отчетной документации.
- 3.1.20. В случае принятия собственниками помещений решения о страховании общего имущества здания заключить договор страхования объектов общего имущества в данном здании за отдельную от настоящего Договора плату. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.21. С участием представителя (представителей) собственников помещений составить акт технического состояния здания, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Исполнитель приступил к исполнению своих обязательств по данному договору.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. Применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам и поставщикам услуг, допустившим снижение их качества.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.4. Требовать от Собственника/Арендатора/Субарендатора в установленном действующим законодательством порядке исполнения условий настоящего Договора.

3.2.5. Вносить предложения по улучшению качества и расширению перечня коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию здания.

3.2.6. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с подтверждением в финансово-экономическом отчете о деятельности Исполнителя.

3.2.7. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг (горячей воды, электричества, газа) через 1 (один) месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:

- неоплаты/неполной оплаты потребителем коммунальных услуг;
- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых и инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений Здания;
- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- использование потребителем приборов, оборудования мощностью, превышающей технические характеристики инженерных систем, указанные в соответствующей технической документации;
- неудовлетворительного состояния инженерных систем помещения, за техническое состояние которых отвечает Собственник/арендатор/субарендатор.

При выявлении факта самовольного подключения Собственника/Арендатора/Субарендатора к внутридомовым инженерным системам предоставление коммунальных услуг приостанавливается немедленно.

3.3. Собственник/Арендатор/Субарендатор обязан:

3.3.1. Нести бремя содержания, принадлежащего Собственнику Помещения, а также общего имущества здания пропорционально площади Помещения к общей площади здания.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить авансовую оплату за работы и услуги Исполнителя и коммунальные услуги, услуги по техническому обслуживанию общего имущества здания, а также иные, предусмотренные настоящим Договором услуги. Собственник/Арендатор/Субарендатор обязуется производить авансовые оплаты по настоящему Договору в срок до 10 числа каждого месяца.

3.3.3. В случае временного отсутствия сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника/Арендатора/Субарендатора при его отсутствии более 24 часов.

3.3.4. Без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения.

3.3.5. Без согласования с Исполнителем не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в здании порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов.

3.3.6. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению.

3.3.7. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке.

3.3.8. Не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.9. Не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Исполнителем и в нарушение порядка пользования общим имуществом.

3.3.10. Информировать Исполнителя о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке

помещения.

3.3.11. Предоставлять Исполнителю доступ к приборам учета, находящимся внутри Помещения Собственника/Арендатора/Субарендатора.

3.3.12. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Исполнителем время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае не обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям, ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника/Арендатора/Субарендатора, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.13. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества здания, обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также о других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

3.3.14. Опломбировать приборы учета и обеспечить сохранность пломб на средствах измерений. В случае нарушения целостности пломб, Исполнитель имеет право производить начисления, исходя из среднемесячных показаний.

3.3.15. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других Собственников/Арендаторов/Субарендаторов, правила пользования нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в здании.

3.3.16. Уведомлять Исполнителя об отчуждении нежилого помещения в 3-хдневный срок с момента заключения договора отчуждения нежилого помещения.

3.3.17. Письменно уведомить нового Собственника/Арендатора/Субарендатора о необходимости заключения договора на управление. В случае не уведомления нового Собственника/Арендатора/Субарендатора, данный договор и все обязательства по нему считаются действующими для Сторон.

3.3.18. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.19. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт инженерного оборудования в той части, в какой она находится в ведении Собственника/Арендатора/Субарендатора. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.20. Сообщить Исполнителю в течение 3 рабочих дней с момента подписания данного договора или смене адреса уведомления, свою контактную информацию, в том числе адрес для направления почтовой корреспонденции. В случае не предоставления указанной информации, вся почтовая корреспонденция будет направляться по месту нахождения объекта, и в данном случае собственник будет считаться уведомленным надлежащим образом.

3.3.21. Соблюдать правила пожарной безопасности, предусмотренные нормативными актами РФ, как в принадлежащих Собственнику/Арендатору/Субарендатору помещениях, так и в местах общего пользования.

3.3.22. Оборудовать помещение, принадлежащие Собственнику/Арендатору/Субарендатору в соответствии с требованиями Федерального закона «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 г. № 69-ФЗ, Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ, «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 г. № 390 (огнетушителями, табличками, номерами телефонов экстренных служб и т.д.).

3.3.23. Не загромождать коридоры, лестничные клетки, лестничные марши, лифтовые холлы и иные места общего пользования (пути эвакуации) принадлежащим Собственнику/Арендатору/Субарендатору имуществом.

Если из-за виновных действий Собственника/Арендатора/Субарендатора, вследствие невыполнения указанного выше требования к Исполнителю будут применены штрафные санкции со

стороны надзорных органов (органов государственного пожарного надзора) за нарушение действующего законодательства, Собственник/Арендатор/Субарендатор обязуются возместить понесенные Управляющей организацией расходы.

Кроме этого незамедлительно, после получения предписания, освободить пути эвакуации от имущества.

3.3.24. В соответствии с требованием Федерального закона от 23.02.2013 N 15-ФЗ (ред. от 14.10.2014) "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака" не допускать курение сотрудниками Собственника/Арендатора/Субарендатора в Помещении, на террасах и местах общего пользования.

В случае выявления фактов нарушения указанного пункта о запрете курения в здании Исполнитель оставляет за собой право ограничить доступ сотрудникам Собственника/Арендатора/Субарендатор к местам общего пользования и обратиться в соответствующие органы для привлечения виновных лиц к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Собственник/Арендатор/Субарендатор имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Здания, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем.

3.4.2. Направлять Исполнителю мотивированные возражения по предоставляемым им отчетам не позднее чем в течение 3-х дней с даты получения Собственником отчета.

3.4.3. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Исполнителя ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору Арендатору/Субарендатору, пользователю данного помещения в случае сдачи его в аренду, пользование.

#### **4. Цена Договора, размер платы за услуги по управлению и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена настоящего Договора состоит из следующих составляющих:

- плата за услуги по содержанию и ремонту здания;
- плата за коммунальные услуги, в том числе в местах общего пользования.

4.1.1. Плата за услуги Исполнителя по настоящему Договору устанавливается в соответствии Приложением №3 к настоящему договору.

Стороны договорились, что изменение стоимости Договора допускается 1 (Один) раз в год согласно утвержденного Правительством РФ индекса инфляции и изменений законодательства. Исполнитель обязуется уведомить Собственника/Арендатора/Субарендатора за 10 дней до предстоящей даты изменения стоимости.

4.1.2. Стоимость коммунальных услуг за горячую и холодную воду, водоотведение, электроснабжение, отопление и холодоснабжение рассчитываются исходя из тарифов, утвержденных Постановлениями Главы администрации г. Ростова-на-Дону и иных нормативно-правовых актов (по соответствующему тарифу для данного вида потребителей) и показаний приборов учета. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

Стоимость услуг по вывозу ТКО, а также иных работ/услуг определяется отдельными договорами, заключаемыми Исполнителем в качестве агента (от своего имени и в интересах Собственника/Арендатора/Субарендатора) со специализированными организациями на предоставление данных услуг и проведение работ.

4.2. Плата за содержание здания рассчитывается и уплачивается Собственником/Арендатором/Субарендатором в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в здании, которая определяется пропорционально размеру общей площади принадлежащего Собственнику Помещения (переданного Арендатору/Субарендатору в аренду).

4.3. Плата за содержание здания и коммунальные услуги подлежит уплате Собственником/Арендатором/Субарендатором ежемесячно, за каждый месяц без каких-либо вычетов и зачетов, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. Основанием для ежемесячного платежа является настоящий Договор.

4.4. Собственники/Арендаторы/Субарендаторы вносят плату за содержание здания и коммунальные услуги

на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции) в официальной валюте Российской Федерации (на момент заключения Договора – рубль РФ).

4.5. Неиспользование помещений собственниками/арендаторами/субарендаторами не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.6. Собственник/арендатор/субарендатор не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью собственникам помещений, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.7. Услуги Исполнителя, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

4.8. Собственник/Арендатор/Субарендатор не имеет права производить какие-либо удержания из суммы ежемесячной платы за помещение и коммунальные услуги вне зависимости от обстоятельств.

4.9. Оказание услуг Исполнителем подтверждается ежемесячно путем подписания акт приема-передачи оказанных услуг.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. Исполнитель несет ответственность при наличии его вины, которая будет доказана в соответствии с требованиями настоящего законодательства.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание здания и коммунальные услуги Собственник/Арендатор/Субарендатор обязан уплатить Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. В случае уклонения Собственника/Арендатора/Субарендатора от внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором более чем на 30 календарных дней Исполнитель вправе приостановить доступ в здание до полного погашения задолженности.

5.5. Исполнитель при наличии его вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников/Арендаторов/Субарендаторов, возникший в результате его действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.6. При нарушении Собственником/Арендатором/Субарендатором обязательств, предусмотренных Договором, последний несет перед Исполнителем и третьими лицами ответственность за негативные последствия, возникшие в результате данных нарушений.

5.7. Исполнитель освобождается от ответственности за непредставление или ухудшение качества услуг, если докажет, что надлежащее исполнение настоящего Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников/Арендаторов/Субарендаторов помещений, в том числе, несвоевременного или не в полном объеме выполнения ими своих обязательств.

5.8. Исполнитель не несет ответственности за:

- непредставление или некачественное предоставление любых телекоммуникационных услуг, если это не является следствием виновных действий Исполнителя;

- непредставление или некачественное предоставление любых коммунальных услуг, которые поставляются организациями-поставщиками, если это не является следствием виновных действий Исполнителя.

5.9. Собственник/Арендатор/Субарендатор несет ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником/Арендатором/Субарендатором мероприятиями по переустройству помещения.

## **6. Форс-мажор**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не

зависимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

6.2. К указанным обязательствам относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события подобного характера, издание актов государственных и муниципальных органов, делающих невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана в течение 3-х дней в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

6.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьей, длятся более 1 месяца, Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего договора.

## **7. Порядок изменения и расторжения договора**

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

б) по инициативе Исполнителя, о чём Собственник/Арендатор/Субарендатор должен быть предупреждён не позже, чем за один месяц до расторжения настоящего договора в случае если здание окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает.

7.1.2. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.3. В случае ликвидации Исполнителя.

7.1.4. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника/Арендатора/Субарендатора по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Исполнителем работ и услуг.

7.3. В случае если платежи собственников/арендаторов/субарендаторов не покрывают расходы Исполнителя, понесенные в связи с исполнением Договора, последний вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы по согласованию с собственниками, с предоставлением сметы затрат или других оснований для повышения оплаты.

## **8. Срок действия Договора и заключительные положения**

8.1. Договор заключен с собственником на 1 год и вступает в силу с момента подписания.

8.2. Срок действия договора для собственника считается продленным на каждый следующий 1 год, если ни одна из Сторон не потребует его прекращения за 1 месяц до окончания срока действия Договора.

8.3. Подписанием Договора Собственник/Арендатор/Субарендатор дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

8.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы: 8-966-206-68-53

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение №1. Перечень жилищно-коммунальных услуг.

Приложение №2. Перечень работ по обслуживанию и содержанию здания.

Приложение №3. Структура и размер тарифа за содержание здания

Приложение №4. Перечень общего имущества

Приложение №5. Перечень документов предоставляемых сторонам при заключении договора.

**9. Разрешение споров:**

9.1. Все споры и разногласия по данному договору Стороны обязуются решать путем переговоров. В случае не достижения решения спорных вопросов путем переговоров, споры между Сторонами будут решаться в порядке, установленном действующим законодательством.

9.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться Сторонами в письменной форме и направляться другой Стороне заказным письмом с уведомлением о вручении или вручаться лично полномочному лицу под роспись.

**10. Реквизиты сторон****Управляющая организация  
ООО УК «Открытие»**

Юр. адрес: г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская,  
д. 208, оф. 303  
ИНН 6163140260  
Факт. Адрес, г. Ростов-на-Дону, ул.  
Красноармейская, 208, офис 101  
КПП 616301001  
ОГРН 1156196041165  
ОКПО 27174573  
Р/сч. 40702810552090007480  
Юго-Западный банк ОАО «Сбербанк России»  
г. Ростов-на-Дону  
К/сч. 3010181060000000000602  
БИК 046015602  
тел. 89662066853, 89662066854, 221-71-52

**Собственник/арендатор/субарендатор:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Генеральный директор  
\_\_\_\_\_/Саркиян Г.С./  
М. П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/Саркиян Г.С./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/





ПЕРЕЧЕНЬ  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

1. Электроснабжение
2. Холодное водоснабжение
3. Теплоснабжение
4. Водоотведение
5. Газоснабжение

Исполнитель

Собственник/ Арендатор

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /Саркисян Г.С./

\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /Саркисян Г.С./

\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_ /

Приложение № 2  
к Договору № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.

### ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

<p>Содержание территории прилегающей к зданию, включая:</p> <p>1.1. уборку и очистку территории;</p> <p>1.2. приобретение спецодежды и инвентаря.</p>	
<p>Содержание помещений общего пользования, включая:</p> <p>2.1. очистку и промывку водопроводных кранов;</p> <p>2.2. влажную уборку лестничных площадок, всех маршей здания, удаление пыли;</p> <p>2.3. обметание стен;</p> <p>2.4. мытье окон изнутри здания;</p> <p>2.5. обметание окон, подоконников, отопительных приборов;</p> <p>2.6. дезинфекцию;</p> <p>2.7. дератизацию;</p> <p>2.8. дератизацию;</p> <p>2.9. приобретение материалов, спецодежды и инвентаря;</p>	
<p>Обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов, включая:</p> <p>3.1. замена разбитых стекол дверей;</p> <p>3.2. проверка исправности слуховых окон;</p> <p>3.3. обследование конструктивных элементов здания;</p>	
<p>Обслуживание и текущий ремонт инженерного оборудования и сетей, включая:</p> <p>4.1. устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации в местах общего пользования (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров), прочистка канализации;</p> <p>4.2. Устранение незначительных неисправностей в системах отопления в местах общего пользования (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.);</p> <p>4.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки);</p> <p>4.4. Обслуживание системы газоснабжения</p>	
<p>5. Аварийно-диспетчерское обслуживание</p>	
<p>Управление зданием, включая:</p> <p>6.1. выставление счетов за коммунальные услуги, техническое обслуживание и управление зданием.</p>	

Исполнитель

Собственник/ Арендатор

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /Саркисян Г.С./

\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /Саркисян Г.С./

\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_ /

Приложение №3  
к Договору № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

### Структура и размер цены договора

№	Услуга	3 этаж	1,2 этаж
		Тариф с кв.м	Тариф с кв.м
1	<b>Управление.</b> Включает все затраты на заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, расчет ежемесячной оплаты, взыскание задолженностей и пр. бухгалтерское сопровождение, расчет платы за ЖКУ и пр.	4,00р.	0,00р.
2	<b>Клининг мест общего пользования.</b> Включает прилегающую территорию, общие террасы, мойка окон 1 раз в год изнутри и открывающиеся элементы, защиту от насекомых и грызунов и пр.	19,00р.	0,00р.
	.2.1 Уборка МОП здания 3 раза в неделю (уборка с/у ежедневно кроме субботы и воскресенья)	10,30р.	0,00р.
	.2.2 Прилегающая территория, террасы общего пользования (один раз в неделю)	5,06р.	0,00р.
	.2.3 Хим. средства и инвентарь для с/у	3,89р.	0,00р.
3	<b>Инжиниринг.</b> Включает все инженерные системы МОП здания (электрика, сантехника, отопление, сети газоснабжения), удаление опасных отходов.	16,00р.	0,00р.
	.3.1 Обслуживание электрических систем	4,00р.	0,00р.
	.3.2 Обслуживание водоснабжения и канализации	8,44р.	0,00р.
	.3.3 Материалы и хоз. инвентарь	3,56р.	0,00р.
4.	<b>Специализированные работы (в т.ч. вывоз мусора).</b>	1,00р.	0,00р.
5	<b>Обслуживание газового оборудования</b>	4,20р.	4,20р.
	.5.1. Обслуживание котельной	3,09р.	0,00р.
	.5.2. Обслуживание УУГ	0,46р.	0,00р.
	.5.3. Обучение специалистов	0,65р.	0,00р.
<b>Итого затраты</b>		<b>44,20р.</b>	0,00р.
<b>Рентабельность</b>		<b>0,80р.</b>	0,00р.
<b>ИТОГО</b>		<b>45,00р.</b>	<b>4,20р.</b>

Не входит в тариф

1. Дополнительные расходные материалы для с/у (туалетная бумага, мыло, бумажные полотенца)
2. Поверка узлов учета электроэнергии (1 раз в 10 лет), холодного водоснабжения (1 раз в 6 лет), газа (1 раз в 3 года)
3. Обслуживание домофона

Приложение №4  
к Договору № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

#### Перечень общего имущества

- 1) помещения в офисном здании, не являющиеся частями офисов и предназначенные для обслуживания более одного нежилого помещения офисном здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, котельная,
- 2) крыша;
- 3) ограждающие несущие конструкции офисного здания (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- 4) фасад
- 5) ограждающие ненесущие конструкции офисного здания, обслуживающие более нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- б) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в офисном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного нежилого помещения;
- 7) земельный участок, на котором расположено офисное здание и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами благоустройства;
- 8) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства офисного здания,
- 9) инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из: общего прибора учета водоснабжения, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- 10) внутридомовая система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
- 11) наружная и внутренняя система газоснабжения, общей прибор учета газа METRIX-G6T
- 12) система отопления, состоящая из котлов отопления ОАГВ-100, ПГ-4, стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- 13) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель

Собственник/ Арендатор

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /Саркисян Г.С./ \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /Саркисян Г.С./

\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_ /

**Перечень документов предоставляемых сторонами при заключении договора.**

1. Устав;
2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя;
3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
4. Решение о назначении руководителя организации;
5. Приказ о вступлении в должность руководителя организации;
6. Выписка из ЕГРЮЛ (выданная налоговым органом не позднее чем за месяц до предъявления)
7. Реквизиты организации, индивидуального предпринимателя;
8. Для индивидуального предпринимателя – копия паспорта (1 лист и лист с пропиской)

Указанные документы предоставляются в виде копий заверенных подписью руководителя и печатью организации.

Исполнитель

Собственник/ Арендатор

Директор \_\_\_\_\_/Саркисян Г.С./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/Саркисян Г.С./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/