

## ДОГОВОР № ТЦ-Дуэт/ \_\_\_\_\_

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Собственник нежилого/ых помещения/ий (правообладатель) на этаже \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ (площадь \_\_\_\_ кв.м.), всего общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе помещений, не являющихся коммерческими, но принадлежащих Собственнику на праве общей долевой собственности пропорционально размеру его доли в праве общей собственности, расположенного/ых в нежилом здании по адресу: г. Москва, ул. Дегунинская, дом 10, стр. 2,

\_\_\_\_\_  
(организационно-правовая форма, наименование юр.лица / ФИО физ.лица полностью)

в лице

\_\_\_\_\_  
(ФИО представителя юр.лица полностью / ФИО поверенного представителя физ.лица полностью)

действующего/ей на основании

\_\_\_\_\_  
(наименование документа, подтверждающего полномочия представителя, №, дата документа)

именуемый в дальнейшем «Собственник/собственник помещения/ий» («Правообладатель»), с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Еврогород»** в лице Генерального директора Тягунова Александра Владимировича, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые – «Стороны», заключили настоящий договор (далее- «Договор») о следующем.

### 1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является надлежащее содержание общего имущества собственников нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Дегунинская, дом 10, корп.2, (далее – Здание, Помещения), оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, необходимого для эксплуатации Здания согласно Приложению № 1, Собственнику и лицам, которые пользуются помещениями в Здании.

1.2. Стороны согласовали, что настоящий Договор распространяет свое действия на правоотношения, возникшие с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года, в связи с возникновением права собственности на нежилое/ые помещение/я, зарегистрированные в Росреестре под №№

-

-

-

-

-

\_\_\_\_\_  
(№, дата записи о регистрации права собственности, размер доли)

в соответствии с данными из Выписки/ок из Единого государственного реестра недвижимости.

### 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация принимает на себя обязательства в течение срока действия настоящего Договора за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества,

необходимого для эксплуатации Здания согласно Приложению № 1, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Здания деятельность в рамках настоящего Договора, а Собственник принимает на себя обязательства оплачивать услуги и работы, оказываемые Управляющей организацией. Собственник Помещения обязан заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, в том числе с региональным оператором по обращению с ТКО.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, необходимого для эксплуатации Здания, которые входят в ставку за содержание и текущий ремонт, их состав и периодичность согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора, и может быть изменен по согласованию Сторон.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать и обеспечивать в рамках, предусмотренных Договором:

- проведение комплекса организационно-технических мероприятий, направленных на поддержание работоспособности инженерных систем и коммуникаций, обеспечивающих бесперебойное холодное и горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение, водоотведение, функционирование канализации, вентиляции (включая услуги по техническому обслуживанию КИПиА) и системы ДУ и ППА, слаботочные системы с использованием расходных материалов, запасных частей, комплектующих, оборудования, при этом, в случае необходимости проведения дорогостоящего ремонта, включая покупку расходных материалов, запасных частей, комплектующих, оборудования, Стороны особо оговаривают, что Управляющая организация обязана заблаговременно известить всех собственников помещений в Здании об этом и на общем собрании собственников помещений утвердить смету расходов на проведения необходимых работ с отнесением затрат на всех собственников помещений в Здании пропорционально доле владения каждого из собственников;

- содержание конструктивных элементов Здания;

- проведение дератизации и дезинсекции Здания.

3.1.2. Для достижения цели Договора представлять интересы Собственника, в том числе в отношениях с третьими лицами по вопросам управления, содержания и текущего ремонта.

3.1.3. Обеспечить сохранность технической документации на Здание.

3.1.4. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, обеспечив Собственника номерами телефонов аварийных служб на стендах в местах общего пользования Здания.

3.1.5. Организовывать работы по ликвидации аварий общего имущества, необходимого для эксплуатации Здания, согласно действующих нормативов.

3.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб Собственника и принимать соответствующие меры.

3.1.7. Уведомлять Собственника о предполагаемых изменениях в порядке и условиях содержания и текущего ремонта в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Здания в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.8. Организовывать начисление и сбор платежей в порядке и размере, установленном Разделом 4 Договора.

3.1.9. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами.

3.1.10. Предоставлять ЕПД и акты оказанных услуг до 17 (семнадцатого) числа месяца следующим за отчетным.

3.1.11. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества здания.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять подрядные организации для выполнения работ и услуг, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

3.2.2. Ограничивать или прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг на срок более, чем 30 календарных дней.

3.2.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц взыскивать с Собственника в порядке, установленном п. 6.2. настоящего Договора, задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

**3.3. Собственник имеет право:**

3.3.1. Пользоваться общим имуществом, необходимым для эксплуатации Здания, согласно Приложению №2.

3.3.2. Получать предусмотренные настоящим Договором услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами;

3.3.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

**3.4. Собственник обязан:**

3.4.1. Нести бремя содержания принадлежащего/их ему на праве собственности нежилого/ых помещения/ий в Здании, а также общего имущества, необходимого для эксплуатации Здания, на утвержденных Договором условиях.

3.4.2. Ежемесячно в соответствии с разделом 4 настоящего Договора вносить плату за работы и услуги на содержание общего имущества, указанные в разделе 2 настоящего Договора.

3.4.3. Соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства.

3.4.4. Не переоборудовать без согласования пожарную сигнализацию, находящуюся в нежилых помещениях Здания.

3.4.5. Подписать в течение 5 (Пяти) календарных дней Акт о приемке оказанных услуг с момента получения от Управляющей организации.

#### **4. Размер платы и порядок его определения**

4.1. Ценой Договора являются денежные средства в размере обязательных платежей (НДС не облагается), вносимых в качестве оплаты за услуги по содержанию общего имущества собственников нежилых помещений, указанные в разделе 2 настоящего Договора.

4.2. Плата за работы и услуги, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, согласована Сторонами на дату заключения настоящего Договора в размере 250 (Двести пятьдесят) рублей 00 копеек за 1 кв.м. в месяц. Плата за работы и услуги устанавливается исходя из всей площади принадлежащих Собственнику на праве собственности помещений, зарегистрированных в установленном порядке в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в том числе помещений, не являющихся коммерческими, но принадлежащих Собственнику на праве общей долевой собственности пропорционально размеру его доли в праве общей собственности.

4.3. Размер платы за работы и услуги, предусмотренный п.4.2. Договора, может быть увеличен пропорционально увеличению индекса потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации в процентном соотношении к соответствующему периоду предыдущего года, утвержденный Росстатом. Период изменения индекса потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации определяется месяцем январь текущего года по отношению к месяцу январь предыдущего.

4.4. Согласие собственника на увеличение размера платы в порядке, предусмотренном пунктом 4.3. Договора, не требуется.

4.5. Плата за работы и услуги, указанные в разделе 2 настоящего Договора, вносится Собственником на расчетный счет Управляющей организации ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим на основании выставленных единых платежных документов и актов оказанных услуг.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы Собственником по настоящему Договору Собственник обязан уплатить Управляющей организации 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 сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. Управляющая компания вправе начислять пени в порядке, предусмотренном п. 5.3. настоящего Договора, без предварительного уведомления Собственника, включая данные начисления в единый платежный документ отдельной строкой.

## **6. Заключительные положения**

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в рамках исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

6.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение трех лет. В случае, если до момента прекращения договора Стороны не приняли решения о его прекращении, договор считается пролонгированным на тех же условиях на следующий год.

6.5. Смена собственника помещения не влечет прекращение договора, Договор подлежит переоформлению на тот же срок и на тех же условиях.

6.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения:

- Приложение №1 – Перечень работ и услуг;
- Приложение №2 – Определение границ эксплуатационной ответственности;
- Приложение №3 – Стоимость работ и услуг.

**7. Адреса и подписи сторон**

**Собственник:**

\_\_\_\_\_

(наименование юр.лица / ФИО  
физ.лица полностью)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(ИНН/КПП/ОГРН для юр.лица /  
паспорт серия, № кем выдан, когда выдан  
для физ.лица)

\_\_\_\_\_

(Банковские реквизиты - №р/сч, банк  
плательщика для юр.лица)

\_\_\_\_\_

(конт.тел., адрес эл.почты)

**Собственник/представитель  
собственника**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(м.п. при наличии) (Ф.И.О.)

**Управляющая организация:  
Общество с ограниченной  
ответственностью «Управляющая  
Компания «Еврогород»**

Юридический адрес: Химки, ул.9  
мая, д.21, корпус 3, помещение 003

ОГРН 1185029009220

ИНН 5047210940

КПП 504701001

Банк ПАО «СБЕРБАНК» г. Москвы

р/с 40702810740000036865

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ОКПО 28562024

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(м.п.)

к Договору № ТЦ-Дуэт/\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Перечень работ и услуг**

**1. Содержание общего имущества, необходимого для эксплуатации Здания.**

1.1. Проведение технических осмотров общего имущества, необходимого для эксплуатации Здания, в том числе отдельных элементов и помещений, входящих в состав общего имущества Здания.

1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к текущему ремонту.

1.3. Обеспечение температурного режима в общих помещениях здания.

1.4. Проведение мероприятий по содержанию ДУ и ППА (противопожарная автоматика, дымоудаление, оповещение).

1.5. Дератизация и дезинсекция.

**2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы) в том числе систем и коллективных (общедомовых приборов) учета.**

2.1. Проведение работ на оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, теплоотдающих приборов.

2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.

**Собственник:**

**Управляющая организация:**

**Собственник/представитель  
собственника**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(м.п. при наличии) (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(м.п.)

к Договору № ТЦ-Дуэт/ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником устанавливаются следующим образом:

- система водоснабжения - первый запорный вентиль на отводе от стояка холодного или горячего водоснабжения;
- система водоотведения - первое соединение тройника на стояке системы водоотведения;
- система электроснабжения - вводные контакты на приборе учета электрической энергии;
- система теплоснабжения - первый запорный вентиль на отводе от общих сетей теплоснабжения здания;
- система вентиляции - место ввода воздуховодов в помещение;
- слаботочные системы - клеммы в контактном этажном щите.

**Собственник:**

**Собственник/представитель собственника**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(м.п. при наличии) (Ф.И.О.)

**Управляющая организация:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью «Управляющая  
Компания «Еврогород»**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(м.п.)

**Приложение № 3**

к Договору № ТЦ-Дуэт/ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений торгового центра по адресу г.Москва ул.Дегунинская д.10 строение 2\***

№ п/п	Работа (услуга)	Стоимость за кв.м/пом
1	Техническое обслуживание систем ДУ и ППА	21,29 Р
2	Обслуживание лифтового оборудования (ежегодное освид, ТО, страхование, ТО ЛДСС, текущий ремонт)	16,20 Р
3	Техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт ИТП	37,40 Р
4	Содержание и текущий ремонт системы отопления	9,10 Р
5	Техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт системы приточно- вытяжной вентиляции	15,50 Р
6	Содержание и текущий ремонт системы естественной вентиляции	7,80 Р
7	Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов	17,28 Р
8	Содержание и текущий ремонт системы водоснабжения, водоотведения	9,62 Р
9	Содержание и текущий ремонт системы электроснабжения	13,32 Р
10	Санитарное содержание мест общего пользования	20,99 Р
11	Санитарное содержание придомовой территории	18,00 Р
12	Дератизация, дезинсекция	3,50 Р
13	Техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт автоматизированных систем коммерческого учета энергоресурсов (АСКУ)	4,18 Р
14	Работы (услуги) по управлению	29,73 Р
	Прибыль 10%	22,39 Р
	Налог ( 1,5%)	3,69 Р
	<b>ИТОГО</b>	<b>250,00 Р</b>

\* стоимость работ и услуг рассчитана на 2019г., может быть изменена Управляющей организацией в одностороннем порядке, предусмотренном п.п.4.3, 4.4 Договора.

**Собственник:**

**Управляющая организация:**

**Собственник/представитель  
собственника**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
(м.п. при наличии) (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
(м.п.)