**Договор №**

**возмездного оказания услуг**

г. Самара «09» августа 2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ДЕЛОВОЙ МИР»**, именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице директора Варюшиной Екатерины Николаевны, действующего на основании Устава и Протокола № 1 общего собрания собственников помещений Бизнес Центра «Деловой Мир» от «09» августа 2016 г., с одной стороны, и

**собственник недвижимого имущества** **Гр\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. Управляющая компания обязуется оказать комплекс услуг и работ по содержанию и техническому обслуживанию объектов эксплуатации, расположенных по адресу: г. Самара, ул. Урицкого, 19, БЦ «Деловой Мир», а Заказчик обязуется участвовать в покрытии расходов, связанных с предоставлением услуг соразмерно площади своих помещений (\_\_\_\_ кв.м. находящихся на \_\_\_\_\_ этаже БЦ «Деловой Мир», принадлежащих последнему на основании права собственности (Свидетельств о государственной регистрации права собственности: серия \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.)

 Под объектами эксплуатации в контексте настоящего договора понимаются элементы инженерной инфраструктуры и строительных конструкций, являющиеся частью комплекса недвижимого имущества и перечисленные в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1. Для выполнения работ по оказанию услуг, указанных в п.1.1. настоящего Договора, Стороны определяют границы обслуживания и эксплуатационной ответственности, устанавливаемой Приложением №2, являющимся неотъемлемой частью договора.
2. Объем услуг, предоставляемых Управляющей компанией определяется Приложением №3, являющимся неотъемлемой частью договора.
3. В рамках обязательства, по настоящему договору, Управляющая компания обеспечивает Заказчику предоставление коммунальных услуг.
4. Расчет стоимости услуг по настоящему Договору определяется Приложением №4, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
5. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

2.1. Для целей толкования настоящего Договора термины используются в общепринятых значениях, за исключением терминов, приведенных ниже:

 - Управляющая компания – юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию и эксплуатационному обслуживанию комплекса недвижимого имущества, действующая на основании Протокола № 1 общего собрания собственников помещений Бизнес Центра «Деловой Мир» от «09» августа 2016 г.;

 - Собственник – физическое или юридическое лицо, имеющее на территории комплекса недвижимого имущества, указанного в п.1.1. настоящего Договора, в собственности помещение (часть помещения) на основании правоустанавливающих документов, предусмотренных законодательством РФ;

 - Заказчик – собственник имущества или его надлежащим образом уполномоченный представитель, являющийся стороной настоящего Договора.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
	1. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2016г. и действует по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_2017г.
	2. Если за 3 месяца до истечения срока действия договора ни одна из сторон не потребует его прекращения, договор считается продленным на новый срок на прежних условиях.
	3. Если одной из сторон до окончания срока действия настоящего договора внесено предложение о заключении нового договора, то отношения сторон до заключения нового договора регулируются ранее заключенным договором.
	4. Стороны имеют право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор при условии уведомления другой Стороны за 30 календарных дней.
2. **СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**
	1. Стоимость Услуг по настоящему Договору включает в себя:

 - плату за услуги, предусмотренные п.1.1. настоящего договора;

 - плату за предоставленные коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление;

- плату за эксплуатационное обслуживание системы центрального кондиционирования;

 - компенсацию затрат на электроэнергию.

* 1. Размер платы за коммунальные услуги, указанные в п.4.1. настоящего Договора, рассчитывается по формуле:

**Vз**  =Vс + Vодн

**Vодн** = (Vбц-Vбез ипу-Vс ипу) Х Sоф/Sбц

Vз – объем коммунального ресурса, подлежащий оплате Заказчиком;

Vс – объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период нежилым помещением, определенный на основании показаний индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии (в период выхода из строя) на основании расчетных проектных данных, по мощности;

Vодн – размер платы Заказчика за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды;

Vбц - объем (количество) коммунального ресурса, потребленного за расчетный период в Бизнес Центре и определенного по показаниям общедомового прибора учета и указанный в счет фактуре от Поставщика коммунальных услуг;

Vбез ипу – суммарный объем (количество) коммунального ресурса, потребленного за расчетный период нежилыми помещениями в Бизнес Центре, не оснащенными индивидуальным прибором учета;

Vс ипу - суммарный объем (количество) коммунального ресурса, потребленного за расчетный период нежилыми помещениями в Бизнес Центре, оснащенными индивидуальным приборами учета;

Sоф - общая площадь нежилого помещения собственника, указанная в п.1 Приложения настоящего Договора возмездного оказания услуг;

Sбц - общая полезная площадь всех нежилых помещений в Бизнес Центре.

* 1. Плата за потребленную электроэнергию определяется как сумма фактических показаний приборов учета Заказчика и показаний приборов учета за потребленную электроэнергию в нежилых помещениях, предназначенных для обслуживания и содержания помещений Заказчика, размещения инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, пропорционально размеру доли Заказчика в общей площади комплекса недвижимого имущества, а так же показаний прибора электрического учета системы центрального кондиционирования, рассчитанных пропорционально размеру доли Заказчика в общей площади помещений, подлежащих центральному кондиционированию в комплексе недвижимого имущества.

При отсутствии приборов учета Заказчика плата за потребленную электроэнергию определяется как сумма общих показаний поэтажных приборов учета этажей, на которых расположены помещения Заказчика пропорционально размеру площади помещений Заказчика в общей площади этих этажей, и показаний приборов учета за потребленную электроэнергию в нежилых помещениях, предназначенных для обслуживания и содержания помещений Заказчика, размещения инженерных сетей, коммуникаций и оборудования пропорционально размеру доли Заказчика в общей площади комплекса недвижимого имущества.

* 1. Управляющая компания представляет расчетные документы для оплаты услуг предусмотренных п.1.1. не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, а за коммунальные услуги и потребленную электроэнергию не позднее 25-го числа месяца, следующего за расчетным.
	2. Заказчик производит оплату услуг, указанных в п.4.1. настоящего Договора в следующем порядке:

1)- до 10 числа месяца следующим за расчетным за услуги, указанные в п.1.1.;

2)- до 25 числа месяца следующим за расчетным, за коммунальные услуги, указанные в п.4.1. настоящего Договора.

* 1. Размер платы за оказанные услуги подлежит обязательной ежегодной индексации с «01» апреля каждого текущего года без согласования с Заказчиком в размере официального уровня инфляции в Российской Федерации, установленного органами государственной власти за истекший год на величину инфляции.

Размер платы за оказанные услуги подлежит пересмотру чаще одного раза в год в случаях:

- повышения стоимости работ и услуг, выполняемых сторонними организациями, а также в случае повышения тарифов на коммунальные услуги;

- в случае заключения договора возмездного оказания услуг с «01» января до «01» апреля текущего года.

* 1. Размер платы за коммунальные услуги и потребленную электроэнергию определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в г. Самаре и может быть изменен Управляющей компанией в одностороннем порядке на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.
	2. Размер оплаты работ и услуг по капитальному ремонту комплекса недвижимого имущества, инженерной инфраструктуры и оборудования не входящих в перечень услуг, указанных в Приложении №3, устанавливается на договорной основе между Управляющей компанией и Заказчиком.
	3. Оплата работ и услуг по аварийному ремонту осуществляется Заказчиком по выставленным Управляющей компанией счетам при наличии у Управляющей компании подтверждающих документов о сумме понесенных затрат по устранению аварийной ситуации и замене аварийного оборудования.

4.10. Неиспользование Заказчиком нежилых помещений, находящихся в его собственности на основании правоустанавливающих документов, не является основанием отказа от оплаты стоимости комплекса услуг и работ по содержанию и техническому обслуживанию объектов эксплуатации и возмещения расходов по отоплению, коммунальным услугам мест общего пользования (ХВС ОДН, ГВС ОДН, ХОВ ОДН, канализация ОДН, электроэнергия ОДН), за ремонтные работы, выполненные в соответствии с п.п.7.2,7.4,7.5 настоящего Договора. В период фактического неиспользования нежилого помещения Заказчик обязан также производить оплаты за техническое обслуживание центрального кондиционирования и за электроэнергию на обслуживание системы центрального кондиционирования в летний период (при отсутствии заявления от Заказчика об отключении его помещения от системы центрального кондиционирования на определенный период).

 4.11. Изменение формы собственности на принадлежащее Заказчику имущество, указанное в п.1.1. настоящего Договора, передача его во владение третьим лицам, иные основания неиспользования прав собственника в полном объеме, кроме отчуждения в установленном законодательством порядке права собственности, не является основанием изменения структуры, размера и порядка внесения платы устанавливаемой разделом 4 настоящего Договора.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. **Управляющая компания обязуется:**
		1. В своей деятельности руководствоваться нормами технического обслуживания, Правилами техники безопасности и другими нормативными документами по содержанию и техническому обслуживанию комплекса недвижимого имущества.
		2. Обеспечивать содержание и техническое обслуживание объектов эксплуатации, указанных в п.1.1. настоящего Договора, в соответствии с перечнем услуг, приведённым в Приложении №3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
		3. Оказывать услуги, предусмотренные п.1.1 настоящего Договора своими силами либо с привлечением третьих лиц, специализирующихся на оказании данного вида услуг.
		4. Действуя самостоятельно, при оказании услуг, требующих в соответствии с законодательством РФ наличия лицензии, обладать соответствующей лицензией. В случае отсутствия необходимой лицензии, привлекать к оказанию услуги третье лицо, обладающее соответствующей лицензией, на основе проводимого тендера.
		5. Осуществлять функции по организации работ, выполняемых третьими лицами по заключенным в рамках обязательства, предусмотренного п.1.1. договорам, контролировать их качество и надлежащее выполнение. Нести ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение третьими лицами договорных обязательств.
		6. Представлять законные интересы собственника в отношениях с третьими лицами по обязательствам, предусмотренных п.1.1. настоящего Договора.
		7. Вести необходимую техническую и иную документацию на инженерные системы и коммуникации, внешние и внутренние конструкции, иное оборудование, предназначенные для обеспечения жизнедеятельности комплекса недвижимого имущества, в рамках обязательства, предусмотренного п.1.1. настоящего Договора.
		8. Согласовывать с Заказчиком необходимый объем работ и порядок оплаты расходов на проведение текущего и капитального ремонта.
		9. Сообщить Заказчику телефоны своих сервисных служб и ответственного должностного лица.
	2. **Управляющая компания имеет право:**
		1. Требовать своевременного и в полном объеме внесения платы за услуги, предусмотренные п.1.1. настоящего Договора.
		2. Требовать оплаты за предоставление коммунальных услуг в установленных настоящим договором размерах и порядке.
		3. Расторгнуть настоящий договор с Заказчиком при неисполнении последним обязанностей по настоящему договору, предупредив Заказчика не менее чем за один месяц.
		4. Привлекать для оказания услуг, предусмотренных п.1.1. настоящего Договора третьих лиц путем заключения с ними соответствующих договоров.
		5. Выдавать Заказчику предписания на приведение инженерных систем в соответствие с техническими нормами и нормативами.
		6. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Заказчика, согласовав с ним дату и время осмотра.
		7. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещениях Заказчика (прорыв водопровода, систем ГВС, затопление канализационными стоками и т.д.) и невозможности проникновения в помещения Заказчика представителей аварийных служб отключить соответствующие инженерные сети, предъявить Заказчику требование о возмещении понесенных убытков, если такие же требования были предъявлены Управляющей компании собственниками других помещений в комплексе недвижимого имущества.
		8. Назначать своего представителя для участия в общих собраниях собственников помещений.
		9. В случае если сумма задолженности Заказчиком за предоставленные услуги, предусмотренные настоящим Договором в сроки, указанные в п.4.5. превысит более 2-х месяцев, принимать меры по взысканию задолженности, включая прекращение подачи водоснабжения и электроснабжения в принадлежащее Заказчику помещение, а также ограничение пользования Заказчиком общими инженерными системами и коммуникациями, имуществом и оборудованием, предназначенных для обеспечения жизнедеятельности комплекса недвижимого имущества.
		10. По желанию Заказчика оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, не предусмотренные настоящим договором, за отдельную плату, в том числе услуги по управлению принадлежащим Заказчику имуществом, производству ремонтных и других строительно-монтажных работ и т.п. в порядке и на условиях, не противоречащих законодательству РФ.
		11. В случае несвоевременного внесения Заказчиком платы за работы и материалы, предусмотренные пп. 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 настоящего Договора либо отказа от оплаты стоимости указанных работ и материалов полностью, ограничить предоставление Заказчику услуг по настоящему Договору в той части, исполнение которых производится с использованием оборудования (объектов эксплуатации), подлежащего ремонту (замене) или восстановлению.
		12. В случае если часть собственников Объектов недвижимости, расположенных в комплексе недвижимого имущества, указанного в п.1.1 настоящего Договора, своевременно не произвели оплату стоимости работ и материалов, предусмотренных пп. 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 либо отказались от оплаты стоимости указанных работ и материалов полностью, не производить работы, предусмотренные пп. 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, до полной оплаты собственниками Объектов недвижимости стоимости работ и материалов, предусмотренных пп. 7.2, 7.3, 7.4, 7.5.
		13. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
	3. **Заказчик обязуется:**
		1. Своевременно принимать и оплачивать оказанные Управляющей компанией услуги по настоящему договору.
		2. С должным вниманием относиться к рекомендациям об устранении выявленных недостатков и необходимости проведения различного рода ремонтов. Своевременно принимать меры для выполнения выдаваемых Управляющей компанией предписаний.
		3. При необходимости, а также в целях проведения профилактических и аварийно-ремонтных работ, обеспечить допуск технического персонала Управляющей компании в нежилые помещения, принадлежащие Заказчику на праве собственности.
		4. Не препятствовать доступу персонала Управляющей компании в нежилые помещения, принадлежащие Заказчику на праве собственности, а также в иные помещения для выполнения обязательств обусловленных настоящим Договором.
		5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании оборудованием и приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, входов и выходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
		6. Не производить работ или иных действий, приводящих к порче Объектов недвижимости и/или Объектов эксплуатации, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия пользования помещениями другими собственниками.
		7. Сообщать Управляющей компании достоверные сведения о показаниях приборов учета, установленных в помещениях Заказчика, не препятствовать проведению Управляющей компанией контроля их показаний.
		8. Предоставить Управляющей компании помещения для размещения дежурного и технического персонала, места хранения оборудования, инструмента, аварийного запаса материалов, необходимых для выполнения обязательств, предусмотренных п.1.1. настоящего договора, и отвечающих требованиям стандартов, специальных норм и правил, установленных для данной категории помещений, и в состоянии, позволяющем их использование по прямому назначению. В случае невозможности предоставления отдельных помещений, отвечающих вышеуказанным требованиям, компенсировать затраты Управляющей компании на аренду таких помещений, связанных с исполнением обязательств, предусмотренных п.1.1. настоящего договора.
		9. Своевременно и в полном объеме производить оплату работ и материалов, в порядке и на условиях предусмотренных пп. 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 настоящего договора.
		10. Соблюдать лично требования и правила (Приложение № 5), установленные на территории комплекса недвижимого имущества, для обеспечения надлежащего его содержания, функционирования всех инженерных коммуникаций, систем и оборудования, конструкций, расположенных внутри здания БЦ «Деловой Мир» и/или за его пределами либо внутри помещений и предназначенных для обеспечения жизнедеятельности комплекса недвижимого имущества, санитарного содержания мест общего пользования и прилегающей территории, а также для выполнения требований пожарной безопасности и соблюдения общественного порядка. Требовать выполнения вышеперечисленных требований и правил от лиц, пользующихся принадлежащим Заказчику помещением, а также от других лиц, если их доступ на территорию комплекса недвижимого имущества был осуществлен Заказчиком.
		11. Нести ответственность за нарушение установленных правил и требований, о которых Заказчик был надлежащим образом извещен, как лично, так и за нарушение лицами, пользующихся принадлежащим ему помещением, а также другими лицами, если их доступ на территорию комплекса недвижимого имущества был осуществлен Заказчиком.
		12. Согласовывать в установленном порядке проведение ремонтных и реконструкционных работ в принадлежащем Заказчику помещении, а также доступ на территорию комплекса недвижимого имущества лиц, не являющихся собственниками Объектов недвижимости.
		13. При проведении ремонта в помещениях Заказчика самостоятельно вывозить строительный мусор (или обеспечивать его вывоз), не допускать складирование строительных материалов и мусора в местах общего пользования, в том числе на придомовой территории.
		14. Незамедлительно сообщать представителю Управляющей компании о всех неисправностях в работе инженерных коммуникаций, систем и оборудования, повреждениях конструкций внутри помещения Заказчика, конструкций, ограждающих принадлежащее ему помещение от мест общего назначения, а также коммуникаций, проходящих внутри таких конструкций или по их поверхности.
		15. Не позднее 5 (Пяти) календарных дней со дня подписания настоящего договора предоставить Управляющей компании список ответственных лиц с указанием номеров их мобильных телефонов, с которыми должен связаться представитель Управляющей компании в случае аварий и неисправностей инженерных коммуникаций (Объектов эксплуатации).
		16. Разрешить представителям Управляющей компании проникновение в помещения Заказчика в присутствии доверенного лица от Заказчика, в случае предполагаемого длительного отсутствия, для обеспечения возможности устранения аварий и их последствий или предотвращения причинения вреда имуществу Заказчика и/или других собственников Объектов недвижимости от аварий (сообщить Управляющей компании адрес или телефон, места где хранятся ключи от помещения Заказчика).
		17. Нести ответственность в установленном законом порядке как лично, так и за действия третьих лиц, пользующихся принадлежащим Заказчику помещением или других лиц, если их доступ на территорию комплекса недвижимого имущества был осуществлен Заказчиком, в случае нарушения работоспособности и состояния общих инженерных коммуникаций, систем и оборудования комплекса недвижимого имущества, повреждения ограждающих несущих и ненесущих конструкций, вывода из строя механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри здания БЦ «Деловой Мир» и/или за его пределами либо внутри помещений Заказчика и предназначенного для обеспечения жизнедеятельности комплекса недвижимого имущества, а также нанесения ущерба имуществу другого собственника либо третьих лиц на законном основании пользующихся помещениями или находящимися на территории комплекса недвижимого имущества.
		18. Письменно сообщать Управляющей компании об изменении почтовых и банковских реквизитов, наименования Заказчика, организационной структуры, а также о реорганизации или ликвидации Заказчика, в течение 5-ти календарных дней с момента наступления таких изменений.
		19. Незамедлительно информировать Управляющую компанию обо всех случаях, препятствующих исполнению перед ней своих обязательств по настоящему Договору.
		20. В случае отчуждения помещений Заказчика или части помещений уведомить об этом Управляющую компанию и внести необходимые изменения в настоящий Договор (расторгнуть его), в противном случае Заказчик несет обязанность по оплате расходов Управляющей компании по содержанию и эксплуатации комплекса недвижимого имущества.
		21. При расторжении настоящего Договора оплатить Управляющей компании стоимость оказанных ею услуг.
		22. Каждый месяц получать в Управляющей компании Акт оказанных услуг, подписывать его и возвращать Управляющей компании не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.
		23. При невыполнении Заказчиком обязанности, указанной в п.5.3.22., работы считаются выполненными надлежащим образом и принятыми Заказчиком в полном объеме.
	4. **Заказчик имеет право:**
		1. Требовать предоставления услуг, предусмотренных п.1.1 настоящего договора в полном объеме и с надлежащим качеством.
		2. Реализовывать права, вытекающие из права собственности на принадлежащее Заказчику помещение, предусмотренные действующим законодательством.
		3. Участвовать в контроле за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору не вмешиваясь в ее хозяйственную деятельность.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
	2. В случае просрочки исполнения обязанности по внесению платы, предусмотренной п.4.5. настоящего Договора Управляющая компания имеет право начислить пени в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.
	3. Стороны не несут материальной ответственности друг перед другом за невыполнение либо ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору вследствие следующих форс-мажорных обстоятельств:

 - стихийные явления (гроза, буря, наводнение, пожар, землетрясение), экологические катастрофы, отравление воздушного и водного бассейна, военные действия любого характера, неотложные меры по предупреждению и ликвидации аварий;

 - установление Правительством РФ отсрочки исполнения данных обязательств (мораторий).

* 1. При возникновении любого из форс-мажорных обстоятельств, указанных в пункте 6.3 настоящего договора, по требованию любой из сторон может быть образована комиссия, определяющая возможность дальнейшего исполнения взаимных обязательств.
	2. В случае порчи или повреждения какого-либо имущества, входящего в состав комплекса недвижимого имущества, указанного в п.1.1. настоящего Договора, виновная сторона устраняет данные повреждения за свой счёт.
	3. Управляющая компания не несёт материальной ответственности, не возмещает Заказчику убытки полностью или частично и не компенсирует причинённый ущерб имуществу, если он возник в результате:

 - некачественно выполненных строительных и специальных работ;

 - повреждений, возникших вследствие неквалифицированного использования Объектов эксплуатации Заказчиком или третьими лицами либо в результате умышленных действий или грубой неосторожности этих лиц;

 - не устранения по вине Заказчика дефектов (недостатков), выявленных и указанных Управляющей компанией;

 - аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

 - естественного износа (амортизации) Объектов эксплуатации;

 - обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с действующим законодательством РФ;

 - невыполнения Заказчиком обязанностей, указанных в п.5.3. настоящего Договора.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
	1. Стороны вправе определить, какие условия настоящего договора, а также информация и документация, получаемая Управляющей компанией от Заказчика в связи с заключением и исполнением настоящего договора, является конфиденциальной и не подлежит передаче третьим лицам иначе как в целях исполнения настоящего договора, а также в случаях, предусмотренных законодательством. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность, как самого текста настоящего Договора, так и конфиденциальность полученной ими друг от друга информации, а также знаний, опыта, ноу-хау и других сведений о другой Стороне, не открывать и не разглашать такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору.
	2. Стоимость материалов и работ по ремонту (замене), восстановлению работоспособности вышедшего из строя инженерного и иного оборудования (Объектов эксплуатации), в перечень услуг, предусмотренных п.1.1. настоящего договора, не входят. Оплата расходов по проведению ремонтных работ и стоимости, подлежащего замене оборудования, производится Заказчиком на основании, представленной Управляющей компанией сметы, в сроки, устанавливаемые по согласованию сторон.
	3. Для выполнения работ по текущему и капитальному ремонту Управляющая компания представляет Заказчику перечень оборудования и имущества подлежащего ремонту (замене), стоимость материалов и работ. Порядок финансирования ремонта и оплаты расходов на проведение работ по текущему и капитальному ремонту стороны определяют дополнительным соглашением.
	4. Работы по аварийному ремонту Объектов эксплуатации, ликвидации последствий аварии, проводятся Управляющей компанией в кратчайшие сроки. В случае несения Управляющей компанией расходов на приобретение материалов и оборудования, необходимого для устранения аварии либо вследствие привлечения специализированных организаций при невозможности устранения собственными силами, вышеуказанные затраты оплачиваются Заказчиком после предоставления Управляющей компанией подтверждающих расходы документов.
	5. Выполнение специальных работ, носящих периодический, сезонный характер либо, необходимость которых возникла по санитарно-эпидемиологическим показателям, производится Управляющей компанией по согласованию с Заказчиком или по его требованию. Стоимость работ включается в счет на оплату эксплуатационных расходов.
	6. Оказание дополнительных услуг, работ, не оговоренных настоящим договором, производится Управляющей компанией по письменному заявлению Заказчика в порядке и на условиях, определяемых сторонами. В случае не достижения согласия о порядке и условиях оказания дополнительных услуг, работ, Управляющая компания вправе отказаться от их выполнения.
	7. Спорные вопросы по срокам, объемам или качеству оказания услуг и выполнения работ, в рамках обязательства, предусмотренного п.1.1. настоящего договора, а также обеспечению предоставления коммунальных услуг, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются сторонами путем направления Заказчиком претензии Управляющей компании заказным письмом или иным способом, обеспечивающим подтверждение ее получения.
	8. При возникновении между сторонами спора по вопросам неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору по требованию любой из сторон может быть назначена экспертиза, которая должна проводиться третьими лицами, соответствующими требованиям обеих сторон. Расходы по проведению экспертизы возлагаются на сторону, инициирующую ее проведение. В случае если экспертизой установлено отсутствие нарушений со стороны Управляющей компании или причинной связи между действиями (бездействием) Управляющей компании и обнаруженными недостатками, возмещение расходов по ее проведению несет Заказчик.
	9. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных адресах и реквизитах банковских счетов. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским счетам до уведомления об их изменениях считается должным и надлежащим.
	10. Услуги (либо их часть), указанные в п.1.1. настоящего договора, могут выполняться только Управляющей компанией, либо лицами, которым Управляющая компания поручила оказание этих услуг (их части) в соответствии с п.5.2.5. настоящего Договора.
	11. В случае привлечения Заказчиком для оказания услуг, указанных в п.1.1. настоящего Договора третьих лиц, Управляющая компания не несёт ответственности за состояние помещений, техническое состояние инженерных коммуникаций, систем и оборудования, обслуживание которых производилось сторонними организациями без письменного согласия Управляющей компании и оформления факта сдачи-приемки работ надлежащим образом.
	12. Заказчик не имеет права квалифицировать работу Управляющей компании как неудовлетворительную, если он не выполнил требования раздела 4 и п.п.5.3.,7.11. настоящего Договора.

7.13. Собственником отходов, образовавшихся в результате хозяйственной деятельности заказчика или его уполномоченных лиц, в соответствии со ст.4 Федерального Закона от 24.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», на объекте недвижимости, указанном в п.1.1. настоящего договора, является Заказчик. В связи с этим он самостоятельно и своевременно отчитывается и вносит плату за негативное воздействие на окружающую среду данными отходами.

7.14. Стороны договорились, что по настоящему договору проценты по ст.317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не начисляются, а именно:

- Заказчик не обязан оплачивать проценты на сумму задолженности по оплате выполненных работ

- Исполнитель не обязан оплачивать проценты на сумму аванса, полученную от Заказчика.

1. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
	1. В случае возникновения споров или разногласий вследствие подписания или толкования настоящего договора, а также в связи с его исполнением Стороны стремятся разрешать путем прямых переговоров.
	2. Если стороны не разрешат возникший между ними спор путем прямых переговоров, спор для его разрешения передается в суд по месту нахождения объекта недвижимости.
2. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. При заключении, изменении, исполнении и прекращении настоящего договора стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.
	2. Передача прав и обязанностей Заказчиком по настоящему договору третьим лицам возможна только с предварительного письменного согласия Управляющей компании.
	3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.
	4. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны только, если они подписаны и согласованы обеими сторонами.
	5. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и действительны за подписью обеих сторон.

**ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:**

Приложение № 1 – Перечень объектов эксплуатации.

Приложение № 2 – Акт об установлении границы обслуживания и эксплуатационной ответственности.

Приложение № 3 – Перечень услуг, оказываемых Управляющей компанией по содержанию и техническому обслуживанию.

Приложение № 4 – Расчет стоимости услуг, предоставляемых Управляющей компанией по содержанию и техническому обслуживанию.

1. **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
|  «**Заказчик»** | **«Управляющая компания»** |
|  | **ООО «ДЕЛОВОЙ МИР»**Место нахождения общества: 443125, г.Самара, ул.Аминева, д.16А, офис 200Почт.адрес: 443030, г.Самара, ул. Урицкого, д.19, а/я № 1Тел/Факс.: 8 (846) 273-44-44E-mail: DMarenda@mail.ruИНН 6319208646 КПП631901001ОГРН1166313109764 ОКВЭД 70.32., 70.32.1**Реквизиты Банка:**Р/с 40702810829220000658 в Филиале «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК»К/с 30101810200000000824 в ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИБИК 042202824 ОГРН 1027700067328ИНН 7728168971**Директор ООО «ДЕЛОВОЙ МИР»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Е.Н. Варюшина/****М.П.** |