

ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ДОМА

г. Москва

«_____» _____202__г.

ООО «СМАРТ ЦЕНТР», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора **Горелова Михаила Сергеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, **Ф.И.О.**, именуемая/ый в дальнейшем «Владелец», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Владельцу принадлежит помещение или помещения, перечень и площадь которых указаны в Приложении к Договору (далее вне зависимости от количества именуется «Помещение»), в многофункциональном комплексе по адресу: **1-й Смоленский пер., д.21** (далее - «Дом»), а также на основании закона Владельцу принадлежит доля в общем имуществе Дома.

1.2. Собственникам помещений в Доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения Дома, несущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри помещений Владельцев, обслуживающее более одного помещения.

1.3. Доля Владельца Помещения в праве общей собственности на общее имущество Дома определяется пропорционально площади находящихся в собственности (владении) Владельца Помещений.

1.4. Для целей настоящего Договора под Придомовой территорией понимается часть территории, которая примыкает к Дому, необходимая для его эксплуатации в том числе включая, но не ограничиваясь: тротуары, газоны, некапитальные сооружения и конструкции, не являющиеся частью Дома, клумбы, декоративные ограды, искусственные дорожки и площадки, декоративная или дорожная разметка дорожек и площадок, бордюры, люки колодцев, сливные решетки, надземные выходы подземных коммуникаций, а также ограждение участка (при их наличии), включая имеющиеся системы прохода и проезда за пределы ограждения, предназначенные для эксплуатации Дома в целом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Исполнитель обязуется за плату выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества всех владельцев (собственников) помещений в Доме, надлежащему содержанию и ремонту Придомовой территории, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Владельцу, а Владелец обязуется принимать и оплачивать соответствующие услуги.

2.2. Состав общего имущества Дома состоит из имущества, предназначенного для обслуживания более одного помещения в Доме, и определяется Исполнителем и на основании технической документации Дома, переданной застройщиком Дома, и размещается на сайте Исполнителя в сети Интернет: www.smart-centr.com/houses/smolensky-deluxe/.

2.3. Границы общего имущества в Доме и имущества Владельца согласовываются Сторонами в актах разграничения (Приложение к Договору).

2.4. Исполнитель на основании Договора обеспечивает своими силами или с привлечением третьих лиц работы и услуги, связанные с содержанием Дома, указанные в Перечне и расчете стоимости работ/услуг (Приложение к Договору). В случае наличия у Владельца нескольких видов Помещений (апартаменты, машиноместа, кладовки и т.д) Приложение к Договору может состоять из нескольких расчетов, составленных по каждому виду помещений отдельно.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Оказывать и выполнять своими силами и/или с привлечением третьих лиц услуги и работы, направленные на достижение целей по обеспечению благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в Доме, а именно:

- услуги и работы по содержанию общего имущества в Доме и услуги по администрированию отношений в Доме, перечень которых указан в Приложении к Договору;

- оказывать коммунальные услуги, для чего от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3.1.2. Обеспечить подготовку и представлять Владельцу платежные документы об оплате услуг по настоящему Договору не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.3. Принимать от Владельца плату по Договору и коммунальные услуги согласно платежному документу, в том числе с обработкой персональных данных Владельца, в случаях, когда это требуется на основании законодательства.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты Придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. Расходы Исполнителя, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.5. Проинформировать Владельца об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества, а также об индексации размера платы на содержание и ремонт общего имущества Дома путем размещения уведомлений на досках объявлений подъезда Дома или направлением уведомления на электронный адрес владельца, указанный в Договоре. По усмотрению Исполнителя направление указанных уведомлений может быть дополнительно произведено путем их вложения в почтовый ящик Владельца, а в случае если Владельцем является юридическое лицо – направлением уведомления по адресу Владельца, указанному в Договоре.

3.1.6. По письменному заявлению Владельца оформлять Универсальный передаточный документ (далее - УПД) по форме, рекомендованной ФНС России в порядке, указанном в Договоре.

3.1.7. Проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители).

При непредставлении Владельцем Исполнителю показаний индивидуального прибора учета в течение 6 месяцев подряд Исполнитель не позднее 15 (Пятнадцати) дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, обязан провести проверку и снять показания прибора учета.

Проверка, если для ее проведения требуется доступ в Помещение Владельца, осуществляется в следующем порядке:

а) Исполнитель направляет Владельцу способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Владельца дате (датах) и времени допуска Исполнителя для совершения проверки и разъяснением последствий бездействия Владельца или его отказа в допуске Исполнителя к приборам учета;

б) Владелец обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Исполнителю способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Исполнителем, об удобных для Владельца дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда Владелец может обеспечить допуск Исполнителя в занимаемое помещение для проведения проверки. Если Владелец не может обеспечить допуск Исполнителя в занимаемое им Помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить Исполнителю об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения проверки;

в) при невыполнении Владельцем обязанности, указанной в подпункте "б" настоящего пункта, Исполнитель повторно направляет Владельцу письменное извещение в порядке, указанном в подпункте "а" настоящего пункта, а Владелец обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Исполнителю способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения исполнителем, информацию, указанную в подпункте "б" настоящего пункта;

г) Исполнитель в согласованные с Владельцем в соответствии с подпунктом "б" или "в" настоящего пункта дату и время обязан провести проверку и составить акт проверки и передать один экземпляр акта Владельцу. Акт проверки подписывается Исполнителем и Владельцем, а в случае отказа Владельца от подписания акта - исполнителем и двумя незаинтересованными лицами;

д) если Владелец не ответил на повторное уведомление Исполнителя либо два и более раза не допустил Исполнителя в занимаемое им Помещение в согласованные Владельцем дату и время и при этом в отношении Владельца у Исполнителя отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом Помещении, Исполнитель составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске Исполнителя к приборам учета, расположенным в Помещении Владельца, подписывается Исполнителем и Владельцем, а в случае отказа Владельца от подписания акта – Исполнителем и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Исполнителя для проведения проверки, причины отказа Владельца в допуске Исполнителя к приборам учета (если Владелец заявил исполнителю о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Владельца, препятствующих Исполнителю в проведении проверки. Исполнитель обязан передать один экземпляр акта Владельцу;

е) Исполнитель обязан в течение 10 дней после получения от Владельца, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности допустить Исполнителя в помещение для проверки провести проверку, составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Владельцу. Акт проверки подписывается Исполнителем и Владельцем, а в случае отказа Владельца от подписания акта – Исполнителем и двумя незаинтересованными лицами.

3.1.8. По требованию Владельца производить либо организовывать проведение сверки платы по Договору и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. Самостоятельно, с учетом требований Договора и законодательства, определять порядок, сроки выполнения работ/оказания услуг и способ выполнения своих обязательств по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, содержанию Придомовой территории в зависимости от фактического состояния общего имущества, готовности оборудования и инфраструктуры Дома к эксплуатации, объема поступивших средств владельцев и ее производственных возможностей.

3.2.2. Без дополнительных согласований с Владельцем поручать выполнение отдельных работ или оказание услуг иным лицам.

3.2.3. Самостоятельно определить необходимый объем и сроки проведения работ по текущему и капитальному ремонту Дома и Придомовой территории, их стоимость, и выполнить необходимые ремонтные работы.

3.2.4. В случае не предоставления Владельцем до 10 (Десятого) включительно числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета установленных для расчета потребления коммунальных услуг в помещениях, указанных в Приложении к Договору, производить расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных на территории города Москвы нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной Исполнителем.

3.2.5. Ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Владельца в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения оборудования Владельца к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования Владельцем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения Исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и оборудования, установленного внутри Помещения требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем или оборудования, установленного внутри Помещения, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Владельца, в случае:

а) неполной оплаты Владельцем коммунальной услуги - через 20 дней после письменного предупреждения (уведомления) Владельца в порядке, указанном в настоящем разделе;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Владельца.

Под неполной оплатой Владельцем коммунальной услуги понимается наличие у Владельца задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

Исполнитель в случае неполной оплаты Владельцем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Владельца-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) Исполнитель в письменной форме направляет Владельцу-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи Владельцу указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения Владельцу путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);

б) при непогашении Владельцем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления и холодного водоснабжения - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Владельца-должника путем вручения ему извещения под расписку.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин ограничения или приостановления оказания услуг, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если Исполнитель не примет решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

3.2.6. В случае аварий в Помещениях Владельца в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону.

3.2.7. При изменении площадей и/или назначения и/или конфигурации Помещений произвести перерасчет размера оплаты услуг/работ по Договору, с даты получения Исполнителем соответствующих документов.

3.2.8. Представлять интересы Владельца, связанные с использованием, содержанием и ремонтом общего имущества Дома и Придомовой территории, в отношениях с третьими лицами.

3.3. Владелец обязуется:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования общим имуществом в Доме и Правила прохода/проезда и парковки в Доме, утвержденные общим собранием собственников.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату по Договору и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, исходя из расчета, указанного в Приложении к Договору, а также иные платежи, которые могут быть установлены Исполнителем в соответствии с Договором и законодательством РФ.

3.3.3. В случае отсутствия индивидуальных или иных относящихся к Помещению приборов учета (далее – «ИПУ») на дату заключения Договора обратиться к Исполнителю с письменным заявлением о вводе ИПУ в эксплуатацию немедленно после их установки. Исполнитель не позднее месяца, следующего за датой установки ИПУ и получения письменного заявления от Владельца, проверяет правильность монтажа ИПУ и устанавливает пломбы, оформляет акт ввода ИПУ в эксплуатацию с указанием первоначальных показаний ИПУ. Акт подписывается Исполнителем и Владельцем.

3.3.4. Своевременно и самостоятельно снимать показания ИПУ и в период по 10 (Десятое) число каждого месяца (по результатам прошедшего месяца) предоставлять эти показания Исполнителю. Показания ИПУ предоставляются одним из владельцев Помещения или нанимателем (арендатором) в соответствии с согласованными ими порядком. Исполнитель вправе самостоятельно снимать показания ИПУ, расположенных за пределами Помещения, а также в порядке, установленном нормативными актами и Договором, снимать показания ИПУ, расположенных в Помещении.

3.3.5. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту, переустройству или перепланировке Помещения, а также ремонту/замене оборудования в Помещении уведомить до начала таких работ в письменной форме Исполнителя об их проведении.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя и/или уполномоченных им лиц в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении и относящихся к общему имуществу Дома, и для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Исполнителем время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.7. Предоставить Исполнителю документы, подтверждающие права на Помещение. В случае прекращения прав Владельца на Помещение полностью или в части, перехода права собственности на Помещение полностью или в части к иным лицам представить Исполнителю не позднее пятого числа месяца, следующего за месяцем прекращения и/или перехода прав на Помещение, письменное уведомление о дате, основаниях перехода прав и имени/наименовании нового собственника.

3.3.8. Принять (обеспечить принятие уполномоченным лицом) в течение 3 (трех) дней после предоставления Исполнителем УПД (п. 3.4.3. Договора) услуг/работ по Договору. В случае обнаружения недостатков указать на них Исполнителю в письменном виде.

3.3.9. Оказывать содействие и помощь при заключении Исполнителем договоров, оформлении иных документов с коммунальными и эксплуатирующими службами, связанных с эксплуатацией Дома.

3.3.10. Немедленно в письменной форме сообщить Исполнителю об изменении реквизитов Владельца, указанных в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора, в том числе об изменении электронного адреса Владельца в сети интернет.

3.3.11. Для мытья окон в жилых и нежилых помещениях с внешней стороны Дома Владелец обязуется привлечь Исполнителя либо иную специализированную организацию по согласованию с Исполнителем по отдельному договору. Владельцу настоятельно не рекомендуется производить указанные работы самостоятельно. В случае нарушения данного обязательства Исполнитель не несет ответственности за возможное причинение вреда имуществу, жизни и здоровью Владельца или иным лицам.

3.3.12. Не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 часов.

3.4. Владелец имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору в соответствии с нормативными актами в сфере поставки и потребления коммунальных ресурсов, в том числе путем ознакомления с информацией, раскрытой Исполнителем в соответствии с действующим законодательством.

3.4.2. Участвовать в проверках и обследованиях Дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и иных услуг по Договору.

3.4.3. Обращаться к Исполнителю с письменным заявлением о предоставлении Универсального передаточного документа (далее - УПД) по форме, рекомендованной ФНС России. Исполнитель до 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем, в котором получено заявление, направляет Владельцу подписанный со своей стороны УПД об оказании услуг, выполнении работ за месяц, в течение которого было получено заявление. Владелец в 3-хдневный срок подписывает экземпляр УПД и возвращает один экземпляр Исполнителю. Если в указанный срок Исполнитель не получил мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Плата за услуги и работы по Договору и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за услуги, работы по администрированию отношений в Доме, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме, а также плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Доме и земельного участка, на котором расположен Дом, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Доме и вышеуказанного земельного участка;
- плату за коммунальные услуги для индивидуального потребления в Помещении в случае, если Владельцем не заключен прямой договор с поставщиком коммунальных услуг в установленном законом порядке;
- взнос на капитальный ремонт общего имущества Дома;
- плата за содержание Прилегающей территории (не включает в себя платежей за аренду земельного участка, налоги и сборы за пользование земельным участком).

4.2. Плата за услуги и работы по Договору рассчитывается как произведение общей площади Помещения и ставки платы за 1 кв. метр (Приложение к Договору).

Исполнитель по основаниям и в порядке, установленным в соответствии с действующим законодательством, исключает из платы за содержание Помещения стоимость услуг/работ, если они не оказываются (не проводятся) в расчетном периоде, в том числе в силу причин, которые не зависят от Исполнителя (временная неработоспособность внутридомовых инженерных систем по вине владельцев помещений в Доме или третьих лиц, отсутствие инфраструктуры Дома, которая необходима для оказания услуг/выполнения работ, проведение гарантийных или иных работ, связанных с ремонтом общего имущества Дома третьими лицами и т. д).

4.3. Размер платы за услуги/работы по Договору согласован Сторонами в Приложении к Договору. При согласовании размера платы за содержание Помещения Стороны учитывали индивидуальные характеристики общего имущества Дома, относящегося к сектору элитной недвижимости, его нестандартности и исходили из факта предъявления повышенных требований к качеству, а также повышенных сложности и рисков ответственности при оказании услуг, выполнении работ по настоящему Договору.

4.4. Объем потребляемых коммунальных услуг определяется Исполнителем по показаниям приборов учета (индивидуальных и коллективных (общедомовых), а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с законодательством.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Исполнителем исходя из объема потребления по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата по Договору вносится Владельцем на основании платежных документов (или в случаях, допускаемых действующим законодательством, – на основании счетов), представленных Исполнителем не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим. Исполнитель по своему выбору предъявляет платежные документы, счета путем их вложения в почтовые ящики Владельца или путем направления по адресу электронной почты Владельца, указанному в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора или в письменном заявлении Владельца. В отношении Владельца – юридического лица моментом совершения безналичного платежа признается дата зачисления средств на расчетный счет Исполнителя.

4.7. Если Владельцем Помещения является юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ, Исполнитель дополнительно предоставляет первичные документы по форме, утвержденной действующим законодательством РФ и учетной политикой Исполнителя.

4.8. Исполнитель вправе в одностороннем порядке изменять размер платы по Договору и коммунальные услуги по следующим основаниям:

4.8.1. в случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы;

4.8.2. в соответствии с изменением фактических затрат на обслуживание Дома, но не чаще одного раза в год.

4.9. Оплата за услуги связи (телефон, Интернет), эфирное и кабельное телевидение не входит в стоимость услуг по Договору.

4.10. Не использование Помещения Владельцем не является основанием для не внесения платы за услуги/работы по Договору, отопление иных платежей по Договору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством РФ и Договором.

5.2. Владелец несет гражданско-правовую ответственность за:

- а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;
- б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Исполнителя или иных потребителей коммунальных услуг вследствие ненадлежащей эксплуатации оборудования, расположенного в Помещении или внутридомовых инженерных систем.

Владелец, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за Помещение или коммунальные услуги по Договору, обязан уплатить Исполнителю пени в размере 1/365 двойной ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от суммы долга за каждый день просрочки.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до _____ г.

Основания для внесения платы по Договору Владельцем возникают с момента подписания акта приема передачи Помещения от прежнего владельца Владельцу (при отсутствии зарегистрированного права собственности на помещение на момент передачи) или момента государственной регистрации права собственности на Владельца (в зависимости от того, какое событие наступит ранее), при этом Исполнитель вправе начислять и получать плату за Помещение за периоды владения Помещением Владельцем, но не ранее 01.09.2016 г. включительно.

6.2. Исполнитель приступил к выполнению работ/оказанию услуг по Договору с 01.07.2016 г.

6.3. По окончании каждого очередного срока действия Договор считается продленным на 5 (пять) лет, если одна из Сторон не направит другой Стороне письменное уведомление об отказе от продления Договора.

6.4. Исполнитель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор) в случае, если:

- владельцы помещений в Доме регулярно не исполняют свои обязательства в части оплаты по настоящему Договору;

- владельцы помещений в Доме приняли иные условия Договора, которые оказались неприемлемыми для Исполнителя;

- Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.5. Настоящий Договор считается расторгнутым через два месяца с момента направления письменного уведомления от Исполнителя Владельцу, если иной срок расторжения прямо не предусмотрен действующим законодательством.

6.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя по основаниям, указанным Договором, Исполнитель одновременно с уведомлением Владельца уведомляет ресурсоснабжающие организации о расторжении договоров на поставку коммунальных ресурсов.

6.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Владельца по оплате оказанных Исполнителем услуг и работ.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры по искам Исполнителя, связанные с неисполнением и/или ненадлежащим исполнением настоящего Договора, подведомственные арбитражным судам, разрешаются в претензионном порядке. Если спор не разрешен в течение 10 (десяти) дней с даты направления претензии Стороной, такой спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

В случае, если гражданское дело подведомственно суду общей юрисдикции, споры по искам Исполнителя подлежат рассмотрению без обязательного претензионного порядка Пресненским районным судом города Москвы или мировым судьёй судебного участка №375 района Арбат города Москвы, если гражданское дело подсудно мировому судье, в том числе по заявлениям о вынесении судебного приказа. Иски Владельца (гражданина) о защите прав могут быть предъявлены по его выбору, в том числе в суд в соответствии с подсудностью, установленной законодательством.

7.2. Любые письменные уведомления Исполнитель вправе по своему усмотрению направлять Владельцу путем размещения уведомления на стенде в подъезде Дома, где находится Помещение, или путем вложения уведомления в почтовый ящик Владельца в Доме, или путем направления по почте или курьером по адресу, указанному в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора, или путем направления по адресу электронной почты Владельца, указанному в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора или в письменном заявлении Владельца. Иные способы уведомления применяются, если они установлены в качестве обязательных способов уведомления нормативными актами или Договором.

7.3. Действие данного пункта Договора применяется к Владельцам – физическим лицам, персональные данные которых определены в настоящем Договоре. Подписывая Договор, Владелец дает свое согласие на хранение, использование и передачу Исполнителю, а также уполномоченным Исполнителем третьим лицам своих персональных данных, указанных в Договоре, исключительно в целях проведения опросов и обработки их результатов, хранения информации о Владельце с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий эксплуатации Помещений, организации предоставления коммунальных услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, услуг, связанных с содержанием Придомовой территории, расчета и начисления платы по Договору, коммунальные и иные услуги, печати и рассылки платежных документов об оплате коммунальных и иных услуг, ведения реестров адресов для списания показания приборов учета коммунальных услуг, исполнения условий настоящего Договора, ведения паспортного учета (при необходимости), и иных целях, предусмотренных законодательством. Указанные данные могут быть использованы в течение действия настоящего Договора плюс один год после его прекращения.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу.

8.2. Приложение к Договору является его неотъемлемой частью.

8.3. Приложение:

8.3.1. Перечень Помещений в Доме, принадлежащих Владельцу.

8.3.2. Перечень и расчет стоимости услуг/работ:

8.3.3. Акты разграничения эксплуатационной ответственности:

- Акт разграничения эксплуатационной ответственности питающих электрических сетей;
- Акт разграничения эксплуатационной ответственности системы отопления;
- Акт разграничения эксплуатационной ответственности системы водоснабжения;
- Акт разграничения эксплуатационной ответственности системы канализации;
- Акт разграничения эксплуатационной ответственности системы вентиляции;
- Акт разграничения эксплуатационной ответственности системы домофонной связи;

– Акт разграничения эксплуатационной ответственности системы внутреннего противопожарного водопровода и автоматического водяного пожаротушения.

8.3.4. Сведения о приборах учета.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Владелец:

Ф.И.О., _____ года рождения, место рождения

Паспорт: _____, выдан: _____ года

Адрес регистрации: _____

Исполнитель:

ООО «СМАРТ ЦЕНТР»

Юридический адрес: 119034, г. Москва, 1-й
Зачатьевский пер., д. 5, 1 этаж, помещение III, ком. I.

ИНН: 7729745269 КПП: 770401001

р/с: 40702810600060001357

в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва

к/с 30101810700000000187

БИК 044525187

Генеральный директор

_____/Ф.И.О./

_____/М.С. Горелов/

ПРИЛОЖЕНИЕ

к договору оказания услуг и выполнения работ по содержанию дома от «_____» _____ 202_____ г.

I. Перечень Помещений в Доме, принадлежащих Владельцу

<i>наименование</i>	<i>№ помещения (кадастровый номер)</i>	<i>Этаж по БТИ</i>	<i>№ комнаты (при наличии)</i>	<i>Площадь (БТИ, без летних помещений), кв. м.</i>	<i>Основание владения</i>
Апартаменты					
Машино-место					
Кладовое помещение					
Нежилое помещение					

II. Перечень и расчет стоимости услуг/работ:
Перечень и расчет стоимости услуг/работ по апартаментам
Перечень и расчет стоимости услуг/работ по иным нежилым помещениям (кроме апартаментам)

№п.п.	Наименование статей затрат	Стоимость на 1 кв. метр общей площади, рублей в месяц (в т.ч. НДС 20%)	
		для нежилых помещений (апартаментам, кладовок, машиномест)	для нежилых помещений (офисов)
1.	Отопление	По факту потребления	
	Горячее водоснабжение		
	Водоснабжение и водоотведение		
	Электроэнергия	определяется Управляющим на основании норм действующего законодательства и решений общего собрания Дома при их принятии	
	Холодное водоснабжение в целях содержания общего имущества дома		
	Отведение сточных вод в целях содержания общего имущества дома		
	Электроэнергия в целях содержания общего имущества дома	определяется на основании норм действующего законодательства	
2.	Плата по обращению с твердыми коммунальными отходами*	определяется на основании норм действующего законодательства	
3.	Техническое обслуживание и содержание дома и прилегающей территории	114,56	114,56
3.1.	Техническое обслуживание и ремонт инженерных систем	45,53	45,53
3.2.	Ремонтно-строительные работы	13,71	13,71
3.3.	Уборка внутренних помещений и прилегающей территории, благоустройство территории, вывоз снега	31,79	31,79
3.4.	Дератизация, дезинфекция и дез. обработка	0,17	0,17
3.5.	Эксплуатационные расходы по Дому	3,39	3,39
3.6.	Обслуживание, тех. освидетельствование, страхование лифтов	7,75	7,75
3.7.	Работы и услуги по управлению домом	12,22	12,22
4.	Консьержная служба	10,80	
5.	Пропускной режим и обслуживание средств охраны	24,39	24,39
6.	Услуга управления комплексом (комендантская служба)	5,52	5,52
	Общая стоимость управления и технического обслуживания 1 кв.м. общей площади помещения	155,27	144,47

Примечание к расчету:

1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по показаниям индивидуальных приборов учета. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в доме, определяются исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке.

2. Тарифы на Коммунальные услуги утверждаются Постановлением Правительства г.Москвы

3. Изменение тарифов на Коммунальные услуги не является изменением условий договора оказания услуг и выполнения работ по содержанию дома.

* Обеспечение вывоза твердых коммунальных отходов отнесено к числу коммунальных услуг Управляющего с даты вступления в силу соответствующих требований законодательства РФ. При этом, размер платы за услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами будет рассчитываться на основе тарифов и нормативов накопления твердых коммунальных отходов.

II. Акты
разграничения эксплуатационной ответственности _____
(Акты не подписываются, если в помещении нет указанных коммуникаций)
по адресу: 1-й Смоленский, д.21

**АКТ разграничения эксплуатационной ответственности
питающих электрических сетей**

Электроснабжение Помещения соответствует третьей категории надежности и осуществляется по следующей схеме: Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей согласно вышеуказанной схеме до прибора учета.

Схема присоединения Помещения Владельца:



Общая защита на вводном щите Владельца должна быть установлена в соответствии с разрешенной мощностью на ток.

Ответственность за эксплуатацию электрооборудования и технику безопасности в Помещении несет Владелец. Особые условия:

Исполнитель обеспечивает Владельца через свои электросети электроэнергией и оставляет за собой право отключения в случае грубых нарушений ПТЭЭП и ПТБ, не соблюдения ПУЭ, самовольного вмешательства в общедомовые сети, этажные электрощиты или иные действия, повлекшие за собой ущерб работоспособности, безопасности эксплуатации электрооборудования дома и помещений (квартир) других жильцов.

Исполнитель имеет право прекратить подачу электроэнергии в Помещение без предупреждения (с последующим уведомлением) в случае необходимости принятия мер по предотвращению и ликвидации аварии в системе электроснабжения.

Исполнитель и Владелец обязуются обеспечить беспрепятственный доступ персоналу Энергонадзора и Энергосбыта ко всем электроустановкам.

При изменении условий, предусмотренных данным актом, акт составляется и подписывается заново.

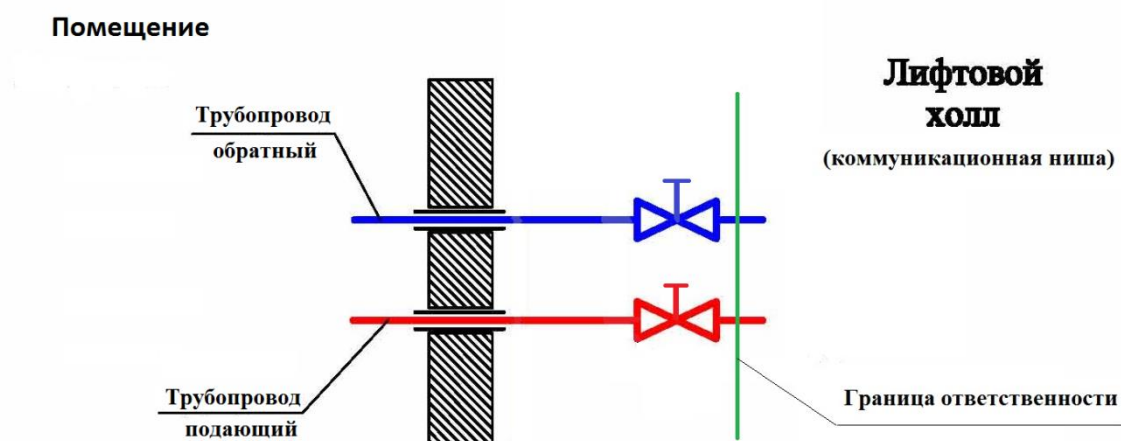
АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности
системы отопления

Граница ответственности за эксплуатацию системы отопления находится до первого запорно-регулирующего крана на отводе разводки коммуникаций отопления к Помещению от общедомового стояка.

Исполнитель обслуживает систему отопления до первого запорно-регулирующего крана.

Владелец обслуживает систему отопления от первого запорно-регулирующего крана на отводе от общедомового стояка, включая сам запорно-регулирующий кран, приборы учета, арматуру и трубопроводы.

Схема присоединения Помещения Владельца:



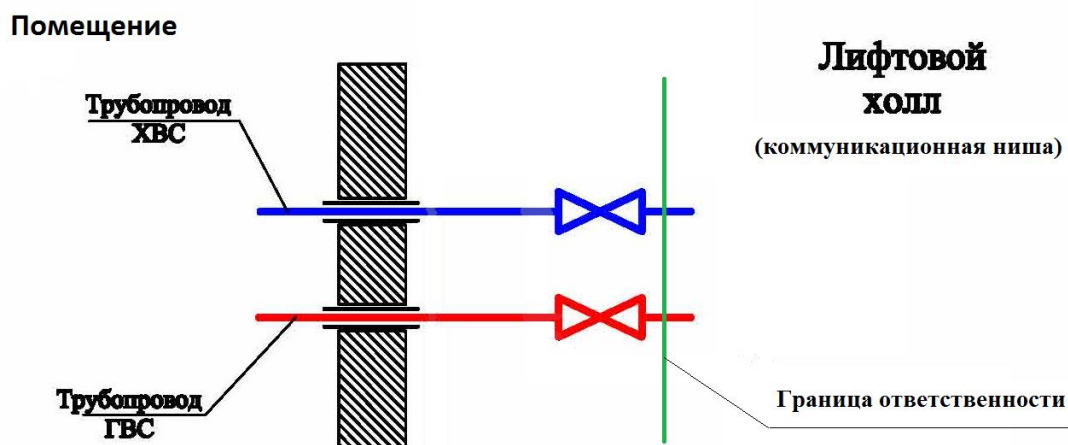
АКТ разграничения эксплуатационной ответственности системы водоснабжения

Границей ответственности за эксплуатацию системы водоснабжения находится до первого запорного крана на отводе к Помещению Владельца от общедомового стояка.

Исполнитель обслуживает трассу холодного и горячего водоснабжения до первого запорного крана.

Владелец обслуживает систему водоснабжения от первого запорного крана на отводе, включая сам кран на отводе к Помещению, приборы учета, арматуру и трубопроводы.

Схема присоединения Помещения Владельца:



**АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности
системы канализации**

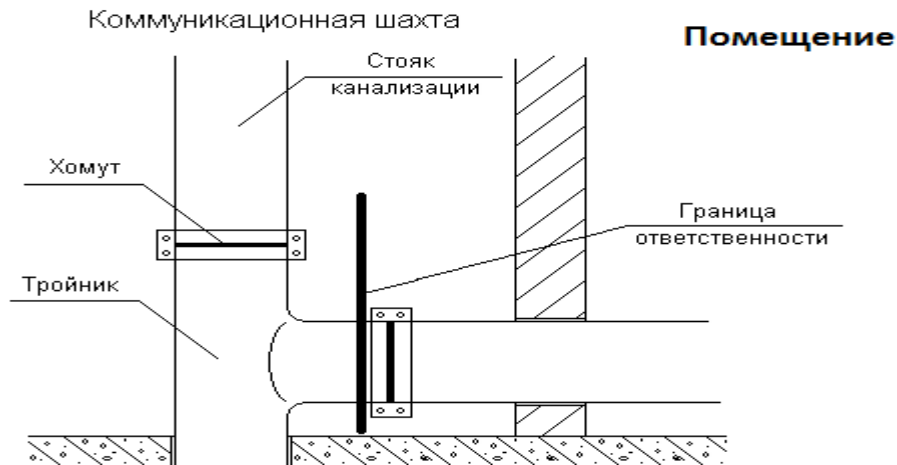
Граница ответственности за эксплуатацию системы канализации находится до первого соединения между тройником стояка канализации и фасонными частями внутренней системы канализации Помещения.

Исполнитель обслуживает систему канализации до первого соединения.

Ответственность за герметичность соединения между стояком канализации и системой канализации Помещения возлагается на владельца Помещения.

Владелец Помещения обслуживает систему канализации внутри Помещения, включая фасонные части и трубопроводы.

Схема присоединения Помещения Владельца:



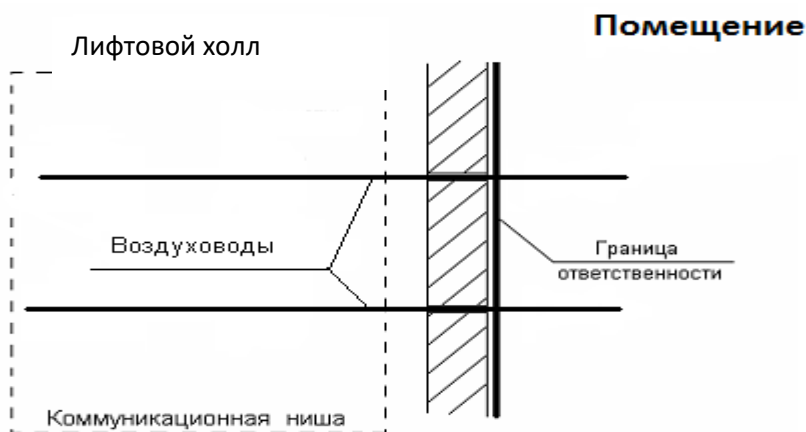
**АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности
системы вентиляции**

Границей эксплуатационной ответственности по системе вентиляции являются входы в Помещение приточных и вытяжных воздуховодов.

Исполнитель обслуживает систему вентиляции до ввода в Помещение приточных и вытяжных воздуховодов.

Владелец обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в Помещение.

Схема присоединения Помещения Владельца:



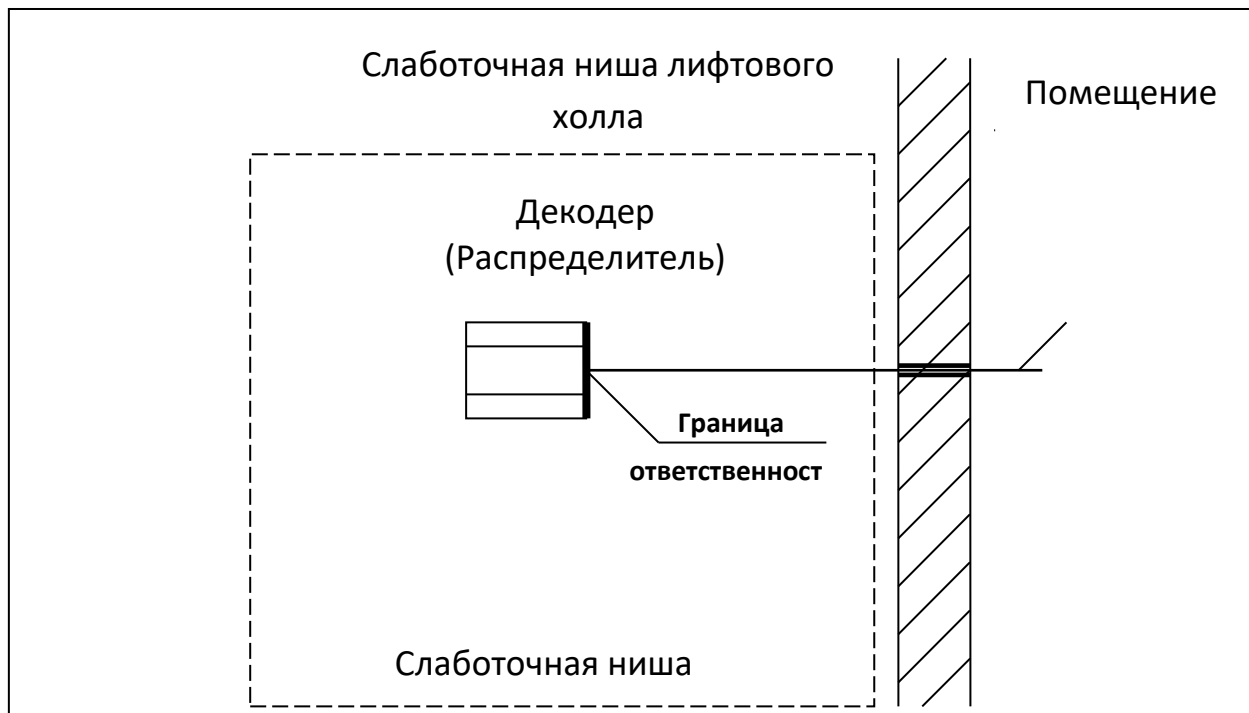
**АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности
домофонной связи**

Границей эксплуатационной ответственности системы домофонной связи является клеммная колодка декодера (распределителя) подключаемого Помещения в коммуникационной слабوتочной нише лифтового холла.

Исполнитель обслуживает магистральные линии домофонных сетей до клеммной колодки декодера (распределителя) подключаемого Помещения к коммуникационной слаботочной нише лифтового холла.

Владелец Помещения обслуживает систему домофонной связи Помещения, включая трассу до слаботочной ниши лифтового холла.

Схема подключения Помещения Владельца:



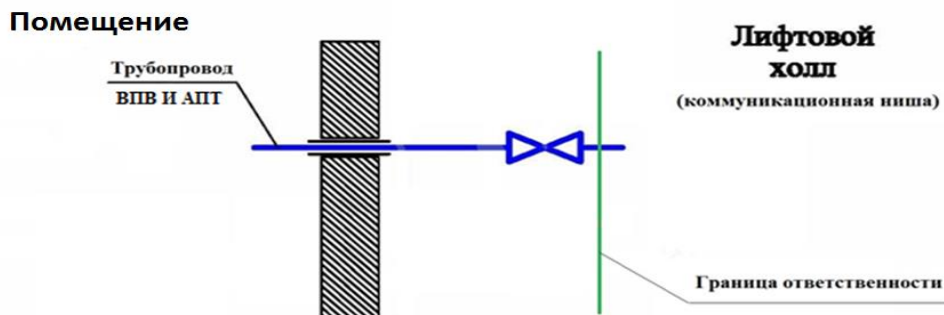
**АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности
системы внутреннего противопожарного водопровода
и автоматического водяного пожаротушения**

Граница эксплуатационной ответственности системы внутреннего противопожарного водопровода (ВПВ) и автоматического водяного пожаротушения (АПТ) находится до первого запорного крана на отводе к разводке Помещения от общедомового стояка.

Исполнитель обслуживает трассу ВПВ и АПТ до первого запорного крана.

Владелец Помещения обслуживает систему ВПВ и АПТ от первого запорного крана на отводе, включая сам запорный кран, арматуру и трубопроводы.

Схема присоединения Помещения Владельца:



разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы автоматической пожарной сигнализации

Для адресной системы автоматической пожарной сигнализации с блоком разветвительно-изолирующим

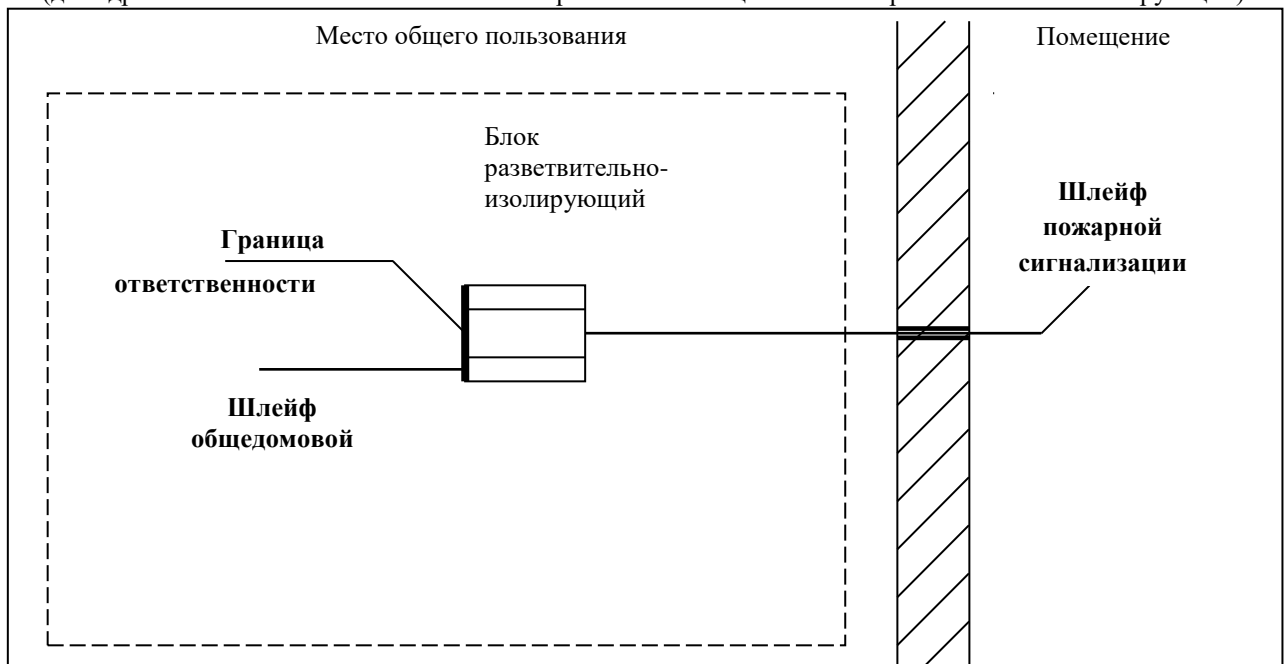
Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы автоматической пожарной сигнализации находится на клеммной колодке блока разветвительно-изолирующего подключаемого Помещения.

Исполнитель обслуживает шлейф системы автоматической пожарной сигнализации до клеммной колодки блока разветвительно-изолирующего подключаемого Помещения.

Владелец Помещения обслуживает шлейф системы автоматической пожарной сигнализации от клеммной колодки блока разветвительно-изолирующего подключаемого Помещения, включая блок разветвительно-изолирующий и пожарные извещатели, расположенные в Помещении.

Схема подключения Помещения Владельца

(для адресной системы автоматической пожарной сигнализации с блоком разветвительно-изолирующим)



Для адресной системы автоматической пожарной сигнализации

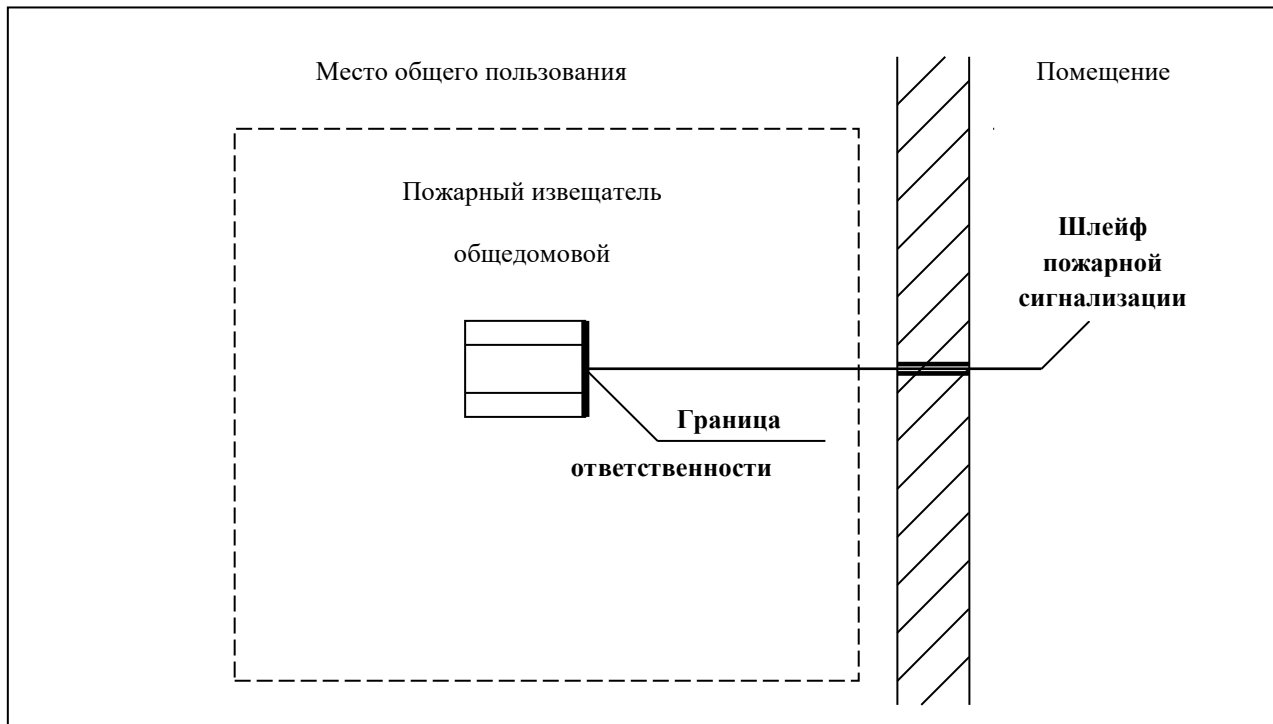
Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы автоматической пожарной сигнализации находится на клеммной колодке ближайшего общедомового пожарного извещателя к подключаемому Помещению.

Исполнитель обслуживает шлейф системы автоматической пожарной сигнализации до клеммной колодки ближайшего общедомового пожарного извещателя к подключаемому Помещению.

Владелец обслуживает шлейф системы автоматической пожарной сигнализации от клеммной колодки ближайшего общедомового пожарного извещателя к подключаемому Помещению, включая пожарные извещатели, установленные на указанном шлейфе.

Схема присоединения Помещения Владельца

(для адресной системы автоматической пожарной сигнализации)



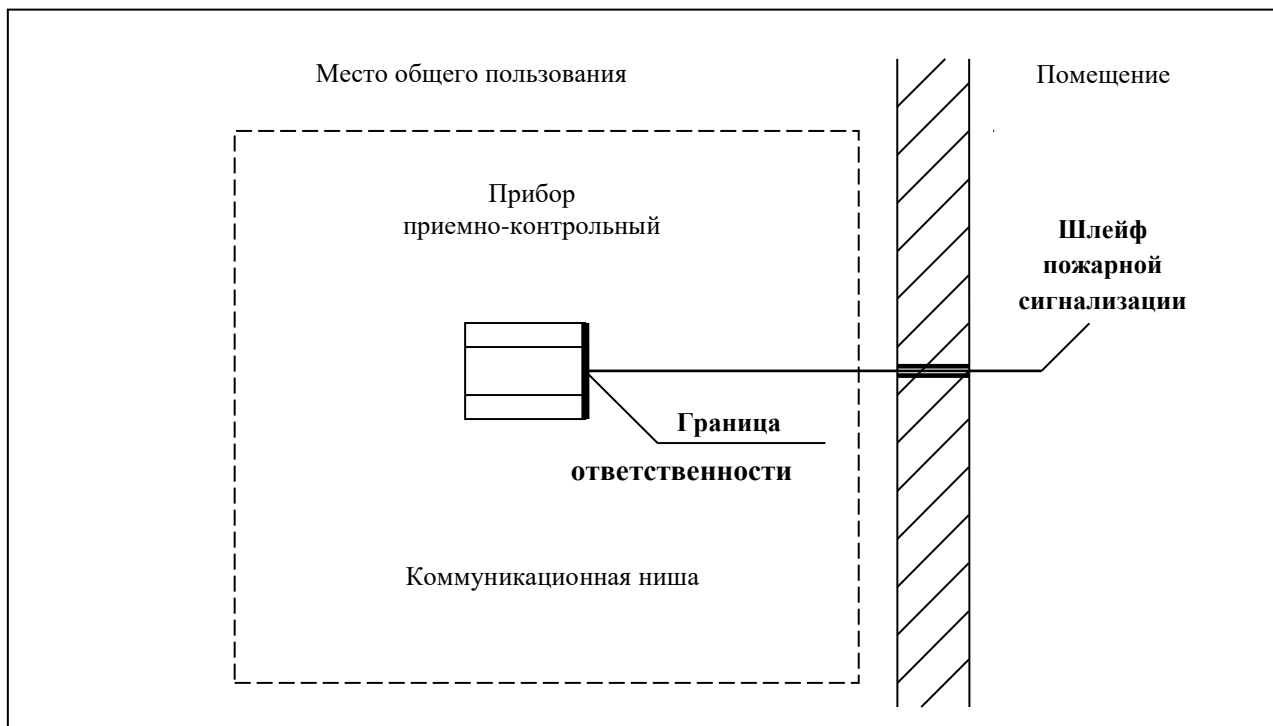
Для адресной и безадресной систем автоматической пожарной сигнализации

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы автоматической пожарной сигнализации находится на клеммной колодке прибора приемно-контрольного подключаемого Помещения, в коммуникационной нише.

Исполнитель обслуживает шлейф системы автоматической пожарной сигнализации до клеммной колодки прибора приемно-контрольного подключаемого Помещения.

Владелец обслуживает шлейф системы автоматической пожарной сигнализации от клеммной колодки прибора приемно-контрольного прибора подключаемого Помещения, включая пожарные извещатели, установленные в указанном Помещении.

**Схема присоединения Помещения Владельца
(для адресной и безадресной систем автоматической пожарной сигнализации)**



Инструкция
выполнения работ по системам автоматической противопожарной защиты и порядок приема их в эксплуатацию.

1. Общие положения

Необходимость оборудования Помещения системами автоматической пожарной сигнализации, автоматического пожаротушения, внутреннего противопожарного водопровода определена Федеральным законом от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 5.13130.2009. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования" (утв. Приказом МЧС России от 25.03.2009 N 175), Приказом МЧС РФ от 18.06.2003 N 315 "Об утверждении норм пожарной безопасности "Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией" (НПБ 110-03)" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 27.06.2003 N 4836), Специальными техническими условиями на проектирование противопожарной защиты жилого комплекса.

Конкретный тип системы автоматической противопожарной защиты, которым необходимо оборудовать Помещение необходимо уточнить у Управляющего по соответствующему письменному запросу.

2. Подготовительный этап

Выполнение проектных работ.

Проектные работы выполняются организацией, имеющей соответствующий допуск СРО на проектирование данных систем. Работы выполняются по техническим условиям, отражающим специфику Помещения (необходимость устройства системы противопожарной защиты либо отсутствие таковой), а также имеющееся на жилом комплексе приемно-контрольное оборудование общедомовой системы.

Технические условия на проектирование противопожарной защиты необходимо получить у Управляющего по соответствующему письменному запросу.

Для выполнения проектных работ необходимы: план потолков, план перегородок, план расстановки потолочных осветительных приборов, план вентиляции и кондиционирования.

Главные специалисты Управляющего, по соответствующему письменному обращению и в порядке консультации, проводят экспертную оценку на соответствие принятых проектных решений требованиям нормативных документов по пожарной безопасности.

3. Этап выполнения работ

Работы по монтажу систем пожарной сигнализации выполняются организациями, имеющими лицензию МЧС России. По завершении монтажных работ и до окончательной заделки подшивных потолков представителями организации ведущей монтажные работы и Управляющего подписывается акт освидетельствования скрытых работах в 2-х экземплярах (в 3-х дневный срок).

С момента подписания актов скрытых работ, проведения гидравлических испытаний трубопроводов системы автоматического пожаротушения, система автоматической пожарной сигнализации (автоматического пожаротушения, внутреннего противопожарного водопровода) Владельца подключается к общедомовой системе противопожарной защиты.

Акты подписываются только при наличии исполнительной схемы разводки слаботочных шлейфов с привязками.

Этап ввода в эксплуатацию системы пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения.

Через коменданта корпуса подать заявление Управляющему для вызова специалистов на подключение и проведение измерительных работ смонтированных систем противопожарной защиты.

Проверка соответствия исполнительной документации и проекта, а также готовности противопожарных систем Помещения является основанием для составления акта приемки противопожарных систем Владельца в эксплуатацию.

4. Перечень документов при приемке систем квартиры в эксплуатацию:

в 2-х экземплярах (1-ый – коменданту, 2-ой – Владельцу)

- Допуск СРО (заверенная копия) на проектирование.
- Проект автоматической пожарной сигнализации, автоматического пожаротушения Помещения.
- Исполнительные схемы слаботочных шлейфов пожарной сигнализации и прокладки трубопроводов с привязкой.
- Лицензия (заверенная копия) на производство монтажных работ.
- Акт проведения скрытых работ.
- Акт замеров сопротивления изоляции слаботочных шлейфов.
- Акт проведения проверочных испытаний автоматической пожарной сигнализации Помещения.
- Акт производства гидравлических испытаний.
- Сертификаты соответствия и пожарной безопасности на оборудование и используемые материалы.
- Паспорта и инструкции по эксплуатации на всё установленное оборудование на русском языке.
- Копия гарантийного обязательства монтажной организации на выполненные работы.

5. Противопожарные мероприятия:

Для выполнения огневых работ необходимо получить наряд-допуск у инженера корпуса, пройти инструктаж у инженера по пожарной безопасности, получить разрешение на производство работ у инженера Управляющего. После завершения огневых работ проверить противопожарное состояние места работы и смежных по горизонтали и вертикали помещений.

IV. Сведения о приборах учета (ПУ)

Номер помещения по БТИ, место установки ПУ	Вид ресурса	Номер ПУ	Тип ПУ	Дата установки (введения в эксплуатацию)	Дата опломбирования	Показания на дату акта			Состояние (исправен / не исправен)	Тех. документация	Срок очередной поверки
						электроэнергия					
						Т1	Т2	Т3			
						Отопление, Гкал					

Владелец:

Ф.И.О. , _____ года рождения, место рождения

Паспорт: _____, выдан: _____ года

Адрес регистрации: _____

_____/Ф.И.О./

Исполнитель:

ООО «СМАРТ ЦЕНТР»

Юридический адрес: 119034, г. Москва, 1-й Зачатьевский пер., д. 5, 1 этаж, помещение III, ком. I.

ИНН: 7729745269КПП: 770401001

р/с: 40702810600060001357

в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва

к/с 30101810700000000187

БИК 044525187

Генеральный директор

_____/М.С. Горелов/