

ДОГОВОР № КС 28/2/21
на техническое обслуживание и содержание нежилых помещений № 473,
расположенных по адресу: г. Красноярск, ул. Апрельская, д. 1

г. Красноярск

"16"августа 2021 г.

Собственники и (или) законные представители собственников, иные лица, на законных основаниях осуществляющие пользование (далее иные лица) нежилого помещения № 473, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Апрельская, 1 (далее - Нежилое помещение), совместно именуемые «Заказчики» (список собственников (иных лиц) указан в Приложении № 5 к настоящему договору), с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт-Сити», в лице директора Дугиева Геннадия Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства в течение срока действия Договора на возмездной основе выполнять работы и оказывать услуги по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения. Данные работы и услуги (в соответствии с п.1.2 настоящего Договора) в зависимости от вида подразделяются на регулярно оказываемые (периодичность которых указана в п.1.2.1) и выполняемые дополнительно, по мере необходимости (периодичность которых указана в п.1.2.2).

1.2. В объем выполняемых работ и оказываемых услуг по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения входят:

1.2.1. Регулярно выполняемые (оказываемые) работы и услуги:

1) Услуги по обслуживанию приточной системы вентиляции, вытяжной системы вентиляции, системы дымоудаления, станции водяного пожаротушения, системы пожарной сигнализации, системы сплинкерного пожаротушения, установленных в Нежилом помещении (далее – Система).

В состав вышеуказанной услуги входит следующее: ревизия системы воздуховодов и агрегатов, ревизия вытяжной системы воздуховодов и агрегатов, замена фильтров приточных систем, ревизия воздуховодов и агрегатов системы дымоудаления, ревизия систем пожарной сигнализации, ревизия системы сплинкерного пожаротушения.

Данные работы осуществляются Исполнителем ежемесячно.

2) Работы по обеспечению санитарного состояния Нежилом помещении (влажная уборка пола в Нежилом помещении).

Влажная уборка пола производится Исполнителем исключительно для собственников доли в Нежилом помещении, подписавших настоящий Договор.

Вышеуказанные работы осуществляется Исполнителем 6 раз в год (1 раз в два месяца), согласно внутреннему графику.

Дополнительно, по мере загрязнения проводится сухая уборка пола в Нежилом помещении. Данные работы производятся 1 раз в осенний период и 1 раз в весенний период.

3) Услуги по техническому обслуживанию Автоматических ворот, установленных в Нежилом помещении;

В состав вышеуказанной услуги входит: чистка и закладка смазки (петли, ролики и т.д.), регулировка механической части (усилие открытия створок и калиток автоматических ворот), регулировка торсионов секционных ворот (устранение перекосов), регулировка автоматики, проверка тросов автоматических ворот, устранение аварийных отказов и неисправностей автоматических ворот.

Данные работы осуществляются Исполнителем ежемесячно.

4) Работы по техническому обслуживанию системы освещения, электроустановочных изделий, ВРУ, ИПУ электроэнергии и др. (далее – Система электроснабжения);

В состав вышеуказанных работ входит: техническое обслуживание Системы электроснабжения, осмотр Системы Электроснабжения в Нежилом помещении, в том числе на предмет выявления вышедших из строя деталей Системы электроснабжения и работы по их замене.

Данные работы осуществляются Исполнителем ежемесячно.

Факт неисправности элементов Системы электроснабжения подтверждается актом осмотра Системы электроснабжения, который составляется сотрудником ООО «УК «Комфорт-Сити», по форме, указанной в Приложении №3.

В случае проведения работ по замене элементов Системы электроснабжения, стоимость материалов дополнительно начисляется в месяце оказания услуг по их замене.

1.2.2. Работы и услуги, выполняемые (оказываемые) дополнительно, по мере необходимости:

- 1) Ремонт и замена вышедших из строя элементов Системы;
- 2) Ремонт и замена вышедших из строя элементов Автоматических ворот.

Необходимость проведения работ, указанных в пп.1), пп.2) п.1.2.2, подтверждается актом осмотра (по форме, указанной в Приложении №3) Автоматических ворот/ Системы Нежилого помещения с указанием вышедших из строя деталей, элементов, требующих ремонта и/или замены.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы в полном объеме и в сроки, предусмотренные Договором.

2.1.2. Не менее, чем за 2 дня ознакомить Заказчиков с датой (датами) и временем проведения работ по обеспечению санитарного состояния Нежилого помещения путем размещения объявления (уведомления) в лифтах, на информационном стенде в центральном холле МКД, а также на информационном стенде в подземной автопарковке (при его наличии).

2.1.3. Для оказания услуг и выполнения работ использовать сертифицированные материалы, инструменты, оборудование, если такая сертификация предусмотрена действующим законодательством РФ.

2.1.4. Обеспечить соблюдение работниками Исполнителя и работниками привлеченных Исполнителем третьих лиц требований СЭС, техники безопасности, охраны труда, противопожарных, санитарных и других норм и правил, установленных действующим законодательством РФ.

2.1.5. До 15 числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять Заказчикам (представителю собственников Нежилого помещения), акт сдачи-приемки оказанных услуг и выполненных работ. Если Заказчик уклоняется от приемки работ, либо немотивированно отказывается от подписания акта приемки-сдачи выполненных работ, Исполнитель вправе составить такой акт в одностороннем порядке.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Для оказания услуг и выполнения работ в рамках Договора привлекать третьих лиц.

2.2.2. В случае образования у Заказчиков задолженности, превышающей размер 2-месячных начислений всем собственникам Нежилого помещения, приостановить оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных Договором. Уведомление о приостановлении предоставления услуг и выполнения работ должно быть размещено в лифтах, на информационном стенде в центральном холле МКД, а также на информационном стенде в подземной автопарковке (при его наличии).

2.2.3. Возобновить оказание услуг и выполнение работ в рамках Договора не позднее 1 числа месяца, следующего за месяцем погашения в полном объеме задолженности, указанной в п. 2.2.2 Договора.

2.2.4. В случае снижения процента подписания Заказчиками настоящего Договора (менее 90% площади от общей площади Нежилого помещения) приостановить оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных настоящим Договором. Уведомление о приостановлении предоставления услуг и выполнения работ должно быть размещено в лифтах, на информационном стенде в центральном холле МКД, а также на информационном стенде в подземной автопарковке (при его наличии).

2.2.5. Возобновить оказание услуг и выполнение работ в рамках Договора не позднее 1 числа месяца, следующего за месяцем подписания Заказчиками, обладающими не менее 90% площади от общей площади Нежилого помещения. При этом, работы по обеспечению санитарного состояния (пп.2), п. 1.2.1) производятся в соответствии с графиком, утвержденным на момент вступления Договора в силу.

2.3. Заказчики обязаны:

2.3.1. Для заключения Договора предоставлять Исполнителю копию документа, подтверждающего право собственности на долю (доли) в Нежилом помещении или иные документы, подтверждающие право пользования Нежилым помещением.

2.3.2. Уведомлять Исполнителя о прекращении права собственности (права пользования) на долю (доли) в Нежилом помещении.

2.3.3. На время выполнения Исполнителем работ по обеспечению санитарного состояния Нежилого помещения (уборка пола в Нежилом помещении) освободить Нежилое помещение от транспортных средств, а также иных предметов, которые затрудняют (воспрепятствуют) выполнению работ. Освободить Нежилое помещение Заказчики обязаны на весь период оказания услуги, период

указан в объявлениях, размещаемых в лифтах, на информационном стенде в центральном холле МКД, а также на информационном стенде в подземной автостоянке (при его наличии).

2.3.4. В случае не освобождения парковочных мест Нежилого помещения от транспортных средств, иных предметов, препятствующих уборке пола, услуга считается оказанной в полном объеме.

2.3.5. Своевременно оплачивать оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.6. Заказчик (в лице любого из числа собственников Нежилого помещения, подписавших настоящий Договор) обязан подписать акт сдачи-приемки оказанных услуг и выполненных работ, не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным. В случае уклонения от приемки Работ либо немотивированного отказа от подписания акта сдачи-приемки выполненных работ, Исполнитель вправе составить такой акт в одностороннем порядке.

3. Цена и порядок расчетов.

3.1. Калькуляция стоимости работ и услуг по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения, указанные в п.1.2.1 (оказываемые на регулярной основе), отражена в Приложении №1.

3.2. Каждый собственник Нежилого помещения (иное лицо), подписавший настоящий Договор, ежемесячно, не позднее последнего дня месяца, следующего за расчетным, оплачивает услуги и работы, указанные в п.1.2.1, соразмерно принадлежащей ему доли в Нежилом помещении.

3.3. Стоимость вышедших из строя деталей Системы электроснабжения не включена в стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения, оплачиваются Заказчиками дополнительно, распределяется ежемесячно (при наличии неисправности элементов Системы электроснабжения) между собственниками, подписавшими данный Договор, пропорционально доли, принадлежащей им на праве собственности в Нежилом помещении, в месяце, следующим за месяцем фактического проведения работ, подтверждается актом выполненных работ (Приложение №4). К стоимости материалов Исполнитель добавляет 3% собственной рентабельности.

3.4. Стоимость работ и услуг, указанных в п.1.2.2, состоит из затрат подрядных организаций, осуществляющих ремонтные работы Систем и/или Автоматических ворот, согласно их сметной стоимости. К стоимости материалов Исполнитель добавляет 1% собственной рентабельности.

3.5. Расходы по ремонту Систем и/или Автоматических ворот, указанных в п.1.2.2., оплачиваются Заказчиками дополнительно, которые распределяется между собственниками, подписавшими данный Договор, пропорционально доли, принадлежащей им на праве собственности в Нежилом помещении, в месяце, следующим за месяцем фактического проведения работ, подтверждается актом выполненных работ (Приложение №4).

3.6. Исполнитель предоставляет Заказчикам ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, следующие документы:

- счет на оплату, УПД (универсальный передаточный документ) - юридическим лицам;
- квитанцию - физическим лицам.

3.7. Расчеты по Договору могут осуществляться:

3.7.1. Путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя, указанный в разделе 7 Договора;

3.7.2. Путем внесения денежных средств в кассу Исполнителя (в рабочее время Исполнителя).

3.8. В случае несвоевременной и (или) не полной оплаты выполненных работ и оказанных услуг, оказываемых в рамках настоящего Договора, Исполнитель в праве начислять, а Заказчик(и), иные лица обязаны уплатить Исполнителю пени в размере 0,003% от размера задолженности за каждый день просрочки.

3.9. Начисление платы по Договору лицам, подписавшим его после вступления в силу, в соответствии с условиями, указанными в п.5.2, производится с 1 числа месяца, следующего за месяцем подписания.

4. Порядок подписания технического акта выполненных работ.

4.1. Приемка регулярно выполненных работ по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения, указанных в п.1.2.1, осуществляется один раз в два месяца, путем подписания Сторонами технического акта сдачи-приемки работ в соответствии с п. 2.1.5. и п. 2.3.6 Договора по форме Приложения №4.

4.2. Приемка выполненных работ по ремонту Систем и/или Автоматических работ Нежилого помещения осуществляется по факту проведения работ, путем подписания Сторонами технического акта сдачи – приемки работ в соответствии с п. 2.1.5 и п. 2.3.6 Договора по форме Приложения №4.

4.3. В случае немотивированного отказа лица, уполномоченного со стороны Заказчиков на подписание акта сдачи-приемки выполненных работ, такой акт считается подписанным, работы и услуги выполненными и оказанными, и подлежащими оплате.

5. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с 1 числа месяца, следующего за месяцем его подписания Заказчиками, обладающими не менее 90% площади от общей площади Нежилого помещения, и действует до 31.12.2021г.

5.2. Заказчики, подписавшие Договор после его вступления в силу, становятся участниками Договора с 1 числа месяца, следующего за месяцем подписания.

5.3. В случае, если за 30 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор будет подписан Заказчиками, обладающими не менее 90% площади от общей площади Нежилого помещения, Договор считается продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях.

5.4. Стороны имеют право расторгнуть Договор в одностороннем порядке путем письменного уведомления другой стороны за 30 дней до предполагаемой даты расторжения Договора:

— Заказчик – путем написания заявления в офисе ООО «УК «Комфорт-Сити»;

— Исполнитель – путем размещения уведомлений в лифтах, а также на информационном стенде в центральном холе МКД.

5.5. В случае, если инициатором расторжения Договора будет являться Заказчики, то они обязаны будут возместить Исполнителю фактически понесенные в период действия Договора расходы.

5.6. Заказчики обязаны в письменной форме предоставлять Исполнителю сведения о продаже доли в нежилом помещении и о ее новом собственнике, для внесения соответствующих изменений в Договор.

5.7. Все изменения, дополнения к Договору согласовываются и оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.

6. Заключительные положения

6.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение предусмотренных Договором обязательств, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы в результате событий чрезвычайного характера (наводнение, землетрясение, пожары и иные явления стихийного характера).

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

6.4. Договор составлен в одном экземпляре. Оригинал Договора находится у ООО «УК «Комфорт-Сити». Собственники, подписавшие Договор, имеют право получить заверенную копию Договора.

6.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

Приложение № 1 – Стоимость работ и услуг (оказываемых регулярно) по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения, указанных в п.1.2.1;

Приложение № 2 – Работы и услуги (оказываемые дополнительно) по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения, указанные в п.1.2.2;

Приложение № 3 – Форма Акта осмотра;

Приложение № 4 – Форма Акта сдачи – приемки выполненных работ;

Приложение № 5 – Список собственников (законных представителей собственников, иных лиц, на законных основаниях, осуществляющих пользование (арендаторы и т.д.).

7. Адреса и реквизиты сторон:

Исполнитель:

ООО «УК «Комфорт-Сити»:
660093, г. Красноярск, ул. Капитанская, 10, пом. 222
ОГРН 1132468044939, ИНН 2464255002,
КПП 246401001, р/с 40702810131000005184,
КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8646 ПАО
СБЕРБАНК, к/с 30101810800000000627,
БИК 040407627.

Заказчик:

Собственники помещений
Список Собственников помещений
Приложение № 5

Директор ООО «УК «Комфорт-Сити»

/ Г.Г. Дугиев /



**Калькуляция стоимости работ и услуг по техническому обслуживанию и содержанию
Нежилого помещения № 473, осуществляемых на регулярной основе (п.1.2.1) в рамках
Договора на техническое обслуживание и содержание Нежилого помещения № 473,
по адресу: ул. Апрельская, 1**

I.

№ п/п	Работы и услуги	Периодичность оказания	Периодичность начисления	Стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу (за 1 кв. м.), в том числе НДС 20%
1.	Услуги по обслуживанию приточной системы, вытяжной системы, системы дымоудаления, системы водяного пожаротушения, системы пожарной сигнализации, системы сплинкерного пожаротушения, установленных в Нежилом помещении	ежемесячно	ежемесячно	4,01
2.	Работы по обеспечению санитарного состояния Нежилых помещений (влажная уборка пола в Нежилом помещении)	6 раз в год (один раз в два месяца)	ежемесячно	5,54
3.	Услуги по техническому обслуживанию автоматических ворот, установленных в Нежилых помещениях	ежемесячно	ежемесячно	0,36
4.	Работы по техническому обслуживанию Системы электроснабжения (без учета стоимости материалов)	ежемесячно	ежемесячно	3,34
			ИТОГО:	13,25

Исполнитель:
ООО «УК «Комфорт-Сити»:

Директор



/ Г.Г. Дугиев

Заказчик:
Собственники помещений
Список Собственников помещений
Приложение № 5

Работы и услуги по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения № 473, осуществляемых дополнительно, по мере необходимости (п.1.2.2) в рамках Договора на техническое обслуживание и содержание Нежилого помещения № 473, по адресу: ул. Апрельская, 1

II.

№ п/п	Работы и услуг	Периодичность оказания	Периодичность начисления	Стоимость выполненной работы (оказанной услуги)
1.	Ремонт и замена вышедших из строя элементов Системы	по мере необходимости (в случае неисправности)	в месяце, следующим за месяцем фактического проведения работ	Согласно п.3.4. настоящего Договора
2.	Ремонт и замена вышедших из строя элементов Автоматических ворот	по мере необходимости (в случае неисправности)	в месяце, следующим за месяцем фактического проведения работ	Согласно п.3.4. настоящего Договора

* Стоимость работ и услуг, осуществляемых дополнительно, по мере необходимости (п.1.2.2), и стоимость деталей - Системы электроснабжения дополнительно распределяются между собственниками, подписавшими данный Договор, пропорционально доли, принадлежащей им на праве собственности в Нежилом помещении.

Исполнитель:
ООО «УК «Комфорт-Сити»:

Директор



/ Г.Г. Дугиев

Заказчик:
Собственники помещений
Список Собственников помещений
Приложение № 5

АКТ

технического осмотра системы _____ в Нежилом помещении № _____

г. Красноярск

_____ 2021г

Комиссия в составе:

Представитель ООО «УК «Комфорт-Сити»

Собственник доли в Нежилом помещении № _____

произвела технический осмотр системы электроснабжения в Нежилого помещения № _____
(автопарковка),

расположенном по адресу: _____

Комиссия составила настоящий Акт осмотра системы электроснабжения, при котором обнаружено следующее:

№ п/п	Наименование деталей системы электроснабжения	Техническое состояние деталей системы электроснабжения	Причина потери работоспособности элемента системы электроснабжения	Необходимые меры по восстановлению работоспособности элементов системы электроснабжения	Примечание
1					
2					

Представитель ООО «УК «Комфорт-Сити»

Собственник доли в нежилом помещении
№ _____

Исполнитель:

ООО «Управляющая Компания «Комфорт-Сити»

Директор

_____ Дугиев Г.Г.

Заказчик:

Собственники помещений

Список Собственников помещений

Приложение № 5



АКТ
сдачи – приемки выполненных работ по договору на техническое обслуживание
и содержанию Нежилого помещения № _____

г. Красноярск _____ 2021г

Собственники доли в нежилом помещении, находящемся в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: ул. _____,

именуемые в дальнейшем “Заказчик”, в лице _____,

являющегося собственником доли в нежилом помещении № _____ (авто-место № _____),
находящегося в данном многоквартирном доме, действующего на основании _____,

с одной стороны, и ООО «УК «Комфорт-Сити», именуемый в дальнейшем «Исполнитель, в лице
директора Дугиева Геннадия Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,
совместно именуемые “Стороны”, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие работы и услуги, оказанные на основании
договора на техническое обслуживание и содержание нежилого помещения № _____, в
многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул. _____

№ _____ от _____ 2021г г. (далее – “Договор”)

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с _____ по _____

выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму
(_____) рублей.

(прописью)

Подписи сторон:

Представитель ООО «УК «Комфорт-Сити»

_____ должность _____ подпись _____ ФИО _____

Собственник доли в нежилом помещении
№ _____

_____ № а/м _____ подпись _____ ФИО _____

Исполнитель:
ООО «Управляющая Компания «Комфорт-Сити»

Директор



Дугиев Г.Г.

Заказчик:
Собственники помещений
Список Собственников помещений
Приложение № 5