

## ДОГОВОР № КС 1/21

на техническое обслуживание и содержание нежилых помещений № 287, №305,  
расположенных по адресу: г. Красноярск, ул. Парусная, д. 5

г. Красноярск

"01" февраля 2021 г.

Собственники и (или) законные представители собственников, иные лица, на законных основаниях осуществляющие пользование (далее иные лица) нежилыми помещениями № 287, №305, расположенными в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Парусная, д. 5 (далее - Нежилое помещение), совместно именуемые «Заказчики» (список собственников (иных лиц) указан в Приложении № 1 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 за плату выполнять работы и оказывать услуги по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения, общей площадью 2345,6 кв. м. Исполнитель для выполнения работ по Договору вправе привлекать третьих лиц.

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

- 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);
- 2) Работы по обеспечению санитарного состояния Нежилого помещения (влажная уборка пола в Нежилом помещении);
- 3) Услуги по техническому обслуживанию автоматических ворот, установленных в Нежилом помещении;
- 4) Работы по ремонту и замене вышедших из строя деталей, элементов Автоматических ворот.
- 5) Работы по ремонту и замене вышедших из строя деталей, элементов Системы.
- 6) Работы по замене вышедших из строя ламп, стартеров, дросселей (ЭПРА), светильников (далее – Система освещения), установленных в Нежилом помещении (с использованием материалов Исполнителя);

1.3. В состав работ, указанных в пп.1) п. 1.2. 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.

1.4. Работы, указанные в пп. 2) п. 1.2. осуществляются Исполнителем в соответствии с графиком, установленным в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.5. В состав услуг, указанных в пп. 3) п. 1.2. входит следующее: чистка и закладка смазки (петли, ролики и т.д.), регулировка механической части (усилие открытия створок и калиток автоматических ворот), регулировка торсионных секционных ворот (устранение перекосов), регулировка автоматики, проверка тросов автоматических ворот, устранение аварийных отказов и неисправностей автоматических ворот. Данные работы осуществляются Исполнителем ежемесячно.

1.6. Необходимость проведения работ, указанных в пп. 4), 5), 6) п.1.2. подтверждается актом осмотра Автоматических ворот/ Системы/ Системы освещения Нежилого помещения с указанием вышедших из строя деталей, элементов, требующих ремонта и/или замены. Исполнитель не менее 1 (одного) раза в год по форме, указанной в Приложении №4, составляет акт осмотра и согласовывает его с Заказчиками.



1.7. Исполнитель осуществляет работы, указанные в пп.4), 5), 6) п.1.2 в течение месяца с даты составления соответствующего акта осмотра. В случае отсутствия запасных частей и расходных материалов, срок может быть изменен на срок, требуемый для поставки необходимых запасных частей.

## **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, а также на входных дверях в Нежилом помещении.

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.

2.1.6. Возобновить оказание услуг и выполнение работ в рамках Договора не позднее 2 рабочих дней с момента погашения в полном объеме задолженности, указанной в п. 2.2.2 Договора.

### **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 почтовые ящики каждого собственника Нежилого помещения, а также на входных дверях в Нежилом помещении.

### **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 автотранспортных средств, а также иного оборудования, которое затруднит (воспрепятствует) выполнению работ.

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

2.3.5. Заказчик (в лице представителя собственников Нежилого помещения) подписать не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным, акт сдачи-приемки оказанных услуг и выполненных работ. 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 расчеты по Договору.**

**3.1.** Каждый собственник Нежилого помещения (иное лицо) ежемесячно, не позднее последнего дня месяца, следующего за расчетным, оплачивает услуги и работы соразмерно принадлежащей ему доли в Нежилом помещении в размере, указанном в Приложении № 3 к Договору.

**3.2.** Расходы, связанные с проведением ремонта и заменой вышедших из строя деталей, элементов Системы, Системы освещения и/или автоматических ворот Нежилого помещения не включены в стоимость работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию Нежилого помещения, данные расходы оплачиваются Заказчиками дополнительно, распределяется между собственниками, подписавшими данный Договор, пропорционально доли, принадлежащей им на праве собственности в Нежилом помещении.

Ремонтные работы включают в себя стоимость вышедшего из строя оборудования (деталей, элементов, запчастей и пр.) и работы по его замене. При этом стоимость данных работ определяется на основании выставленного Исполнителем счета, реквизиты которого отражаются в документах, названных в п.3.4. Настоящего договора.

**3.3.** Стоимость работ и услуг, указанных в п. 3.1., указана в приложении №3 настоящего Договора.

Стоимость работ и услуг, указанных в п. 3.2., настоящего Договора, распределяется между собственниками, подписавшими Настоящий договор, пропорционально доли, принадлежащей им на праве собственности в Нежилом помещении, в месяце, следующим за месяцем фактического проведения работ.

**3.4.** Исполнитель предоставляет Заказчикам ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за расчётным, следующие документы:

- акт об оказании услуг, счёт-фактуру (юридическим лицам);
- квитанцию (физическим лицам).

**3.5.** Расчеты по Договору могут осуществляться:

**3.5.1.** Путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя, указанный в разделе 7 Договора.

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

**3.6.** В случае несвоевременной и (или) не полной оплаты выполненных работ и оказанных услуг, собственник(и), иные лица обязаны уплатить Исполнителю пени в одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

### **4. Порядок подписания технического акта выполненных работ.**

**4.1.** Приемка выполненных работ осуществляется ежемесячно, путем подписания Сторонами технического акта сдачи-приемки работ в соответствии с п. 2.1.5. и п. 2.3.5 Договора по форме Приложения №5.

**4.2.** 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 момента его подписания Сторонами, обладающими более 70% площади от общей площади Нежилого помещения, и действует до 31.12.2021г.**

5.2. Если не одна из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора не заявит о его расторжении путем письменного уведомления другой стороны, Договор считается продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях.

5.3. Стороны имеют право расторгнуть Договор в одностороннем порядке путем письменного уведомления другой стороны за 30 дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В случае, если инициатором расторжения Договора будет являться Заказчики, то они обязаны будут возместить Исполнителю фактически понесенные в период действия Договора расходы.

5.4. 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.

5.5. 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, при этом каждому собственнику, подписавшему Договор в Приложении №1, выдается копия данного Договора.

6.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

### Приложения:

Приложение № 1 – список собственников (законных представителей собственников, иных лиц, на законных основаниях, осуществляющих пользование (арендаторы и т.д.);

Приложение № 2 – график уборки пола в Нежилом помещении;

Приложение № 3 – стоимость услуг и работ по техническому обслуживанию Нежилого помещения;

Приложение № 4 – Форма Акта осмотра;

Приложение № 5 – Форма Акта сдачи – приемки выполненных работ.

## 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 40702810800000001121

ФИЛИАЛ ООО «ЭКСПОБАНК» г. Новосибирск

к/с 30101810450040000861, БИК 045004861

### Заказчик:

**Собственники помещений**

Список Собственников помещений

Приложение № 1

Директор ООО «УК «Комфорт-Сити»

/ \_\_\_\_\_ / Г.Г. Дугиев





**Периодичность работ по обеспечению санитарного состояния Нежилого помещения  
(уборка пола в Нежилом помещении)**

№ п/п	Месяц уборки	Количество
1	Февраль	1 раз
2	Апрель	1 раз
3	Июнь	1 раз
4	Август	1 раз
5	Октябрь	1 раз
6	Декабрь	1 раз

**Исполнитель:**  
**ООО «УК «Комфорт-Сити»:**

Директор

/ \_\_\_\_\_ / Г.Г. Дугиев



**Заказчик:**  
**Собственники помещений**  
Список Собственников помещений  
Приложение № 1

**Перечень и стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию Нежилого помещения**

I.

№ п/п	Работы и услуги	Периодичность предоставления услуги
1.	Услуги по обслуживанию приточной системы, вытяжной системы, системы дымоудаления, системы водяного пожаротушения, системы пожарной сигнализации, системы сплинкерного пожаротушения, установленных в Нежилом помещении	ежемесячно
2.	Работы по обеспечению санитарного состояния Нежилого помещения (влажная уборка пола в Нежилом помещении)	один раз в два месяца, (согласно Приложения № 2)
3.	Услуги по техническому обслуживанию автоматических ворот, установленных в Нежилом помещении	ежемесячно

II. Ежемесячная стоимость работ и услуг, указанных в п. I настоящего приложения, рассчитывается исходя из площади доли в Нежилом помещении.

№ п/п	Площадь доли в Нежилом помещении, кв. м.	Ежемесячная сумма, руб.
1	23,58	546,11
2	25,16	582,71
3	26,95	624,16
4	32,34	748,99
5	33,69	780,26
6	35,94	832,37
7	37,05	858,08
8	39,53	915,51
9	43,13	998,89
10	47,16	1092,23
11	50,53	1170,27

III. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, обладающими более 70% площади от общей площади Нежилого помещения.

Исполнитель:  
ООО «УК «Комфорт-Сити»:

Директор

/ \_\_\_\_\_ / Г.Г. Дугиев



Заказчик:  
Собственники помещений  
Список Собственников помещений  
Приложение № 1



Форма АКТА  
осмотра имущества нежилых помещений №287, №305,  
расположенных в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Парусная, д.5

г. Красноярск

"\_\_"\_\_\_\_2021г.

ООО «Новый Город» (иной собственник), именуемый в дальнейшем "Заказчик", в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ и Договора № КС \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, 2021г., с одной стороны, и

ООО «Управляющая компания «Комфорт-Сити», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны,

во исполнение п.1.6. Договора на техническое обслуживание и содержание нежилых помещений №287, №305, расположенных по адресу: г. Красноярск, ул. Парусная, д.5 от № КС \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, 2021г. (далее – Договор) составили настоящий Акт осмотра имущества Помещения, при котором обнаружено следующее:

№ п/п	Наименование имущества (объекта технического обслуживания)	Характеристика объекта (тип, модель, вид, и т.п.)	Техническое состояние имущества (неисправность, сбой настроек, поломка, и т.п.)	Наименование вида необходимых для выполнения работ (ремонт, регулировка, замена и иные необходимые работы)	Примечание
1.					
2.					
3.					
4.					

Заключение Исполнителя: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Подписи лиц, проводивших осмотр имущества Помещения:

	ФИО/наименование	Подпись
Заказчик		
Исполнитель		

Исполнитель:  
ООО «Управляющая Компания «Комфорт-Сити»

Директор



Дугиев Г.Г.

Заказчик:  
Собственники помещений  
Список Собственников помещений  
Приложение № 1