

**Договор №
возмездного оказания услуг по обслуживанию инженерных систем жилого комплекса
«Миракс Парк» в составе многоквартирных домов № 94 корп. 1, 94 корп. 2, 94 корп.
3, 94 корп. 4, 94 корп. 5, паркинг (сооружение 1), расположенного по адресу: г.
Москва, проспект Вернадского.**

г. Москва

«01» октября 2022 года

_____, именуемая в дальнейшем «**Исполнитель**», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Товарищество собственников жилья «Миракс Парк» (сокращенное наименование - ТСЖ «Миракс Парк»), именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», в лице Председателя Правления Лызлова Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», а по отдельности «Сторона», заключили, Договор о нижеследующем.

1. Термины используемые в Договоре

Многоквартирный дом - жилой комплекс «Миракс Парк» в составе многоквартирных домов № 94 корп. 1, 94 корп. 2, 94 корп. 3, 94 корп. 4, 94 корп. 5, паркинг (сооружение 1), расположенного по адресу: г. Москва, проспект Вернадского.

ТСЖ - некоммерческая организация, добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (Заказчик).

Собственник помещения в многоквартирном доме - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме.

Пользователь - юридическое или физическое лицо, занимающее на законном основании помещение, использующее это помещение и иные помещения, входящие в состав инженерного оборудования многоквартирного дома, а так же потребляющее коммунальные услуги.

Исполнитель – коммерческая организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора собственниками на выполнение функций по эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

Общее имущество Собственников помещений в многоквартирном доме (далее - «Общее имущество») – имущество, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах и принадлежащее указанным собственникам на праве общей долевой собственности, а именно: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, включая:

1) межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав «инженерного оборудования» определяется в соответствии с требованиями статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил «Содержания инженерного оборудования в многоквартирном доме», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, в действующей редакции.

Содержание инженерного оборудования многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

Текущий ремонт – ремонт выполняемый в рамках рабочего времени Исполнителя без демонтажа изделий (оборудования), не требующий специальных разрешений, лицензий и допусков и без привлечения специалистов сторонних организаций, не требующий отказов от проведения плановых работ по техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования.

Потребитель - гражданин, использующий жилое помещение для проживания на законном основании (наниматель, арендатор), иные помещения, входящие в состав инженерного оборудования многоквартирного дома, а также потребляющий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельностью.

Общая площадь помещения Собственника - сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Дополнительные работы - все работы, не имеющие отношение к содержанию и текущему ремонту инженерных систем многоквартирного дома, согласованные сторонами в сметах/платных заявках и дополнительных соглашениях.

2. Общие положения

2.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для обеих Сторон.

2.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания инженерного оборудования в многоквартирном доме.

2.3. По всем иным условиям взаимоотношений Сторон, не отраженным в настоящем Договоре, Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

3. Предмет договора

3.1. По договору возмездного оказания услуг по обслуживанию инженерных систем многоквартирного дома Исполнитель по заданию Заказчика в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту инженерных систем, принадлежащих собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах жилого комплекса «Миракс Парк» в составе многоквартирных домов № 94 корп. 1, 94 корп. 2, 94 корп. 3, 94 корп. 4, 94 корп. 5, паркинг (сооружение 1) по улице проспект Вернадского, г. Москва и переданных Исполнителю по Акту приема (сдачи) объекта, по форме Приложения №4 к Договору, посредством проведения, в том числе: контроля за техническим состоянием инженерного оборудования путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров; поддержание в исправности и работоспособности, наладка и регулирование инженерных систем и измерительных приборов (внутридомовых сетей, за исключением газовых, с границей эксплуатационной ответственности - по стене жилого дома); подготовка дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации; круглосуточное функционирование аварийной службы.

3.2. Заказчик обязуется полностью и своевременно оплачивать работы и услуги Исполнителя.

3.3. Все работы капитального характера, не имеющие отношение к содержанию и текущему ремонту инженерного оборудования многоквартирного дома, проводятся Исполнителем за счет средств Заказчика, собственников в установленных действующим законодательством случаях, а также любых других средств, привлекаемых для финансирования работ на основании смет/платных заявок и Дополнительных соглашений к настоящему Договору.

4. Содержание и ремонт инженерного оборудования

4.1. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту инженерного оборудования многоквартирного дома утвержден Сторонами в Приложении № 1.

4.2. В случае принятия общим собранием ТСЖ в многоквартирном доме решения о проведении ремонтных работ, не предусмотренных Приложением № 1 к настоящему Договору, в т.ч. капитального ремонта, фасада, кровли и иного оборудования многоквартирного дома, данные работы будут выполняться в порядке и на условиях, утвержденных общим собранием

ТСЖ многоквартирного дома и по отдельным сметам/платным заявкам или в рамках Дополнительных соглашений к Договору.

4.3. Границей ответственности Исполнителя (граница эксплуатационной ответственности) является:

- На системах горячего и холодного водоснабжения - запорная арматура на ответвлении от стояка (первый вентиль);
- На системе канализации - плоскость раструба тройника (на врезке в стояк);
- По электрооборудованию - до аппарата защиты (автоматический выключатель, предохранитель);
- По приборам учета – все индивидуальные (поквартирные) приборы учета, используемые собственниками (нанимателями) в целях расчета по показаниям таких приборов за предоставленные коммунальные услуги, находятся в собственности граждан занимающих (использующих) данные помещения, соответственно обязанность по своевременной поверке, замене и сохранности лежит на этих гражданах, в не зависимости от места их установки.

4.4 Состав инженерного оборудования в многоквартирном доме, в отношении которого Исполнитель оказывает услуги или выполняет работы, определяется в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом, которая передается Заказчиком Исполнителю в течение 10 (десяти) календарных дней с даты заключения настоящего Договора.

4.5. Техническое состояние инженерного оборудования на момент заключения договора управления указывается в ведомости дефектов, которая является приложением к Акту приема (сдачи) объекта (Приложение №4 к Договору) и разрабатывается в течение 60 календарных дней с даты начала оказания услуг по Договору. Дефекты, отраженные в указанной ведомости подлежат устранению за счет Заказчика.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Обязанности Исполнителя:

5.1.1. Приступить к оказанию (предоставлению) услуг по содержанию и текущему ремонту инженерного оборудования многоквартирного дома, в соответствии с условиями настоящего Договора, начиная с «01» октября 2022г., и осуществлять содержание и текущий ремонт инженерного оборудования в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.2. Принимать неотложные меры по локализации аварийных ситуаций на наружных инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

5.1.3. Вести и хранить полученную от Заказчика по Акту приема-передачи техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением Договора. Исполнитель предоставляет документацию для ознакомления по требованию Заказчика и передает архив документации Заказчику в полном объеме при расторжении Договора.

5.1.4. Предоставлять ежемесячный отчет в срок до 10 числа каждого месяца следующего за отчетным, по форме Приложения № 5 к Договору.

5.1.5. Проводить технические осмотры инженерного оборудования многоквартирного дома, оформлять по результатам осмотра акты (далее акты осмотра), и передавать акты осмотра Заказчику, для принятия решения о проведении текущего (капитального) ремонта, утверждения перечня и стоимости работ по содержанию и текущему (капитальному) ремонту инженерного оборудования многоквартирного дома на соответствующий год;

5.1.6. Обеспечивать аварийное реагирование по заявкам Заказчика;

5.1.7. Организовывает работы по локализации аварий в данном многоквартирном доме.

5.1.8. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем собственнику, грозящих повреждениями общему имуществу, другим помещениям, Исполнитель предпринимает все допустимые Законом меры по предотвращению аварии.

5.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Заказчика и принимает соответствующие меры для устранения выявленных обоснованных замечаний.

5.1.10. Самостоятельно или с привлечением сторонних организаций и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать проведение работ по эксплуатации и текущему ремонту инженерного оборудования многоквартирного дома.

5.1.11. По письменному указанию Заказчика приостанавливать или ограничивать подачу собственникам (пользователям) коммунальных ресурсов.

5.1.12. По письменному требованию Заказчика, в указанные им сроки, предоставлять доступ для осмотра в используемые Исполнителем помещения на территории Заказчика.

5.1.13. Принимать и обрабатывать заявки Заказчика в соответствии с Приложением №1 к Договору.

5.1.14. Продукты интеллектуальной деятельности, касающиеся Заказчика, полученные в период действия настоящего договора, являются собственностью Заказчика и подлежат передаче Заказчику по его требованию в ТСЖ «Миракс Парк», как на бумажном носителе, так и электронном виде.

5.1.15. Исполнитель, для установления и осуществления прав субъекта персональных данных и третьих лиц, на основании ст. 10 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», хранит в тайне всю полученную от Заказчика информацию и предоставляет информацию по запросам только при получении письменного согласия Заказчика.

5.2. Права Исполнителя:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту инженерного оборудования многоквартирного дома, в соответствии с Приложением №1 и действующим договором.

5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем, относящихся к общему имуществу, находящихся в помещениях собственника при условии, что Заказчик обеспечивает доступ Исполнителя в помещения собственников и периодически информирует Заказчика о техническом состоянии дома.

5.2.3. Проводить в порядке и сроки, установленные законодательством, проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб, при условии, что Заказчик обеспечивает доступ Исполнителя в помещения собственников индивидуальных приборов учета.

5.2.4. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем собственнику, грозящих повреждениями общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее собственнику, и в случае отсутствия на месте собственника либо проживающего совместно с ним лиц(а) для обеспечения доступа сотрудников Исполнителя в данное помещение, Исполнитель вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Исполнителя в квартиру (нежилое помещение), собственника которой нет на месте, при условии, что Заказчик обеспечивает доступ Исполнителя в помещения собственников.

При этом Заказчик обеспечивает составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Исполнителем и не менее чем двумя свидетелями (один из которых представитель Заказчика, а второй собственник соседних помещений). Для вскрытия помещения Заказчик обеспечивает присутствие сотрудника полиции. В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе её устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается собственнику помещения в многоквартирном доме, которое вскрыто, под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира опечатывается Заказчиком в присутствии свидетелей и представителя полиции, закрывается на замок, устанавливаемый, Исполнителем. Об этом делается отметка в Акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка передается указанному в Акте представителю Заказчика, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии собственника помещения в многоквартирном доме, после его обращения с соответствующим письменным заявлением к Заказчику, при этом Исполнитель не несет ответственности за порчу имущества третьих лиц возникшую в следствии доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

Если авария произошла по вине Исполнителя, в связи с неисполнением/ ненадлежащем исполнением им обязательств по Договору, то затраты на устранение аварии и возмещение убытков собственникам и общему имуществу несет Исполнитель.

5.2.5. Выполнять работы и (или) оказывать услуги по обслуживанию объектов, которые не определены в составе инженерного оборудования многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ «Миракс Парк», на основании смет/платных заявок или дополнительных Соглашений к настоящему Договору.

5.2.5.1. Иметь иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, при исполнении настоящего Договора.

5.3. Обязанности Заказчика:

5.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать предоставленные по Договору услуги и выполненные работы, в том числе плату за эксплуатацию и техническое обслуживание.

5.3.2. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины потребляемой мощностью, превышающей технические возможности внутримодульной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Исполнителем. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем.

5.3.3. Незамедлительно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику(ам) и лицам, проживающим в многоквартирном доме услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.4. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с соответствующими уполномоченными органами и службами.

5.3.5. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.

5.3.6. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

5.3.7. В случае планируемого изменения линейной схемы размещения электроприборов в помещении, предусмотренной проектом, Заказчик обязан обеспечить согласование новой линейной схемы за свой счет с организацией Энергонадзора.

5.3.8. Переоборудование и (или) перепланировка помещения должна производиться Заказчиком только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и(или) переоборудования в соответствии с действующим законодательством.

Заказчик обеспечивает, что собственник помещения в многоквартирном доме обязуется не осуществлять перепланировки и (или) переоборудования принадлежащего ему помещения без письменного согласования с Заказчиком и без наличия соответствующего разрешения компетентных государственных и(или) муниципальных органов (то есть самовольно). В числе прочего Собственник не вправе самовольно осуществлять переустройство помещения, переоборудование инженерных сетей, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, установку наружных технических средств.

В частности, собственник помещения в многоквартирном доме обязан не осуществлять действий, которые ведут к:

- нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
- нарушению в работе инженерных систем и(или) установленного на нем оборудования, в т.ч. стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения (до вентилей на вводах в квартиру); полотенцесушителя; стояков, трубопроводов и отопительных приборов; несанкционированное присоединение к стояку дополнительных отопительных приборов, установка непредусмотренных устройств различной конструкции, регулирующих теплоотдачу; нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.); штробление и вырезания в несущих монолитных конструкциях зданий;

- ухудшению сохранности и внешнего вида фасада, кровли;
- нарушению противопожарных устройств и средств экстренной эвакуации (в том числе пожарных балконных лестниц при их наличии по проекту);
- загромождению крупногабаритными предметами путей эвакуации;
- ухудшению условий эксплуатации помещений и проживания всех или отдельных жильцов.

5.3.9. Предоставить Исполнителю необходимые помещения для нормальной работы сотрудников Исполнителя на Объекте, а именно:

- выделить помещение для размещения офиса Управляющего объектом и инженерного персонала, хранения документации;
- предусмотреть и обеспечить помещение для приема пищи и переодевания персонала;
- выделить помещения для мастерских, хранения расходных материалов, запасных частей, складирования инвентаря.

5.3.10. Передать Исполнителю техническую и исполнительную документацию по инженерным системам и оборудованию, подлежащим обслуживанию Исполнителем, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты заключения настоящего Договора, с целью обеспечения возможности оказания услуг по Договору.

5.4. Права Заказчика:

5.4.1. Определять задания для Исполнителя, касающиеся содержания и текущего ремонта инженерного оборудования собственников помещений в многоквартирных домах, входящих в состав ТСЖ «Миракс Парк».

5.4.2. Направлять Исполнителю письменные предложения о расстановке приоритетов по выполнению задач по Договору.

5.4.2. Получать от Исполнителя информацию об объемах и качестве услуг и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, условиях, их предоставления (выполнения).

5.4.3. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по настоящему договору работ, а также при необходимости подписывать акты приемки выполненных работ.

5.4.4 Иметь иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации при исполнении настоящего Договора.

6. Стоимость услуг Исполнителя и порядок оплаты

6.1. Стоимость Услуг Исполнителя детализируется в Приложении № 2 к Договору.

6.2. Заказчик осуществляет оплату Услуг в нижеприведенном порядке:

6.2.1. Оплата услуг Исполнителя в размере 100 (Сто) процентов от ежемесячной стоимости услуг по настоящему Договору, указанной в Приложении № 2 к Договору, что составляет **2 856 340, 90** (Два миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч триста сорок рублей) 90 копеек, НДС не облагается, **в том числе не менее 50000 (Пятьдесят тысяч рублей) ежемесячно на премирование сотрудников в рамках договора по письму Заказчика со сроком выплаты, в течение 15 дней..**

В стоимость услуг не входят затраты Исполнителя на приобретение расходных материалов, материалов и запасных частей. Подбор расходных материалов и запасных частей осуществляется Исполнителем, поставка которых осуществляется Заказчиком или по отдельному Дополнительному соглашению к настоящему Договору.

6.2.2. Оплата услуг Исполнителя должна быть произведена Заказчиком не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Заказчиком Акта сдачи-приемки Услуг за соответствующий отчетный период либо с даты истечения срока, предусмотренного в п. 6.6 Договора, при условии получения Заказчиком оригинала соответствующего надлежаще оформленного счета.

6.3. Датой оплаты считается дата списания денежных средств с корреспондентского счета Заказчика.

6.4. Не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, следующего за отчетным, Исполнитель предоставляет Заказчику Акт сдачи-приемки и счет на оплату Услуг за отчетный месяц, Отчет о выполненных работах и произведенных затратах.

6.5. Исполнитель предоставляет Заказчику Отчет о выполненных работах и произведенных затратах за отчетный месяц, в котором указываются:

- Фактически выполненные в отчетном месяце Дополнительные работы и услуги, не предусмотренные Договором, согласованные Сторонами в Платных заявках и Дополнительных соглашениях, с приложением документов, подтверждающих выполнение таких работ и услуг и их стоимости;

- Планируемые Дополнительные работы на следующий месяц в соответствии с утверждённым Заказчиком бюджетом;

- Итоговую стоимость, подлежащих оплате, расходов Исполнителя, связанных с исполнением Договора и не входящих в ежемесячную стоимость выполняемых работ/оказываемых услуг по Договору.

Основные формы отчетов, предоставляемых Исполнителем в рамках Договора, представлены в Приложении № 5 к Договору.

6.6. Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки Услуг, подписывает указанный Акт, либо, при наличии замечаний, в этот же срок направляет Исполнителю письменный мотивированный отказ с указанием всех замечаний. В случае получения мотивированного отказа Исполнитель обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты его получения устранить замечания Заказчика и предоставить новый Акт сдачи-приемки. При этом порядок рассмотрения последующего Акта сдачи-приемки соответствует первичному порядку.

6.7. При отсутствии письменного мотивированного отказа со стороны Заказчика в указанный срок в пункте 6.6. Договора и неподписании Акта сдачи-приемки, Услуги и работы за отчетный месяц считаются принятыми Заказчиком в полном объеме, без замечаний, на следующий день истечения предусмотренного срока для направления мотивированного отказа и подлежат оплате в порядке, предусмотренном п. 6.2.2 Договора.

6.8. С денежной суммы, уплаченной собственниками помещений в многоквартирном доме Исполнителю за дополнительные работы, Исполнитель выплачивает Заказчику вознаграждение в размере 10 % от стоимости оказанных услуг/выполненных работ.

6.9. Законные проценты на сумму долга за период пользования денежными средствами по любому денежному обязательству каждой из Сторон в соответствии со ст. 317.1 ГК РФ не начисляются и не подлежат уплате противоположной стороне по Договору.

7. Ответственность сторон

7.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, входящих в состав ТСЖ «Миракс Парк», а также убытков причиненных собственнику жилого или нежилого помещения, либо третьим лицам, в результате его действий или бездействия при исполнении настоящего Договора, в размере фактически причиненного материального ущерба, подтвержденного документально. Учитывая, что Исполнитель в установленном порядке застраховал свою гражданскую

ответственность перед третьими лицами, возмещение материального вреда осуществляется в сроки и в порядке, утвержденные договором страхования, заключенного между Исполнителем и страховщиком.

7.2. В случае наложения штрафных санкций на Заказчика, в связи с неисполнением/ненадлежащим исполнением Исполнителем своих обязательств по Договору, данная сумма компенсируется Исполнителем Заказчику на основании подтверждающих сумму штрафа документов, при условии привлечения Исполнителя к участию в административном производстве по соответствующему правонарушению.

7.3. Исполнитель несет ответственность в случае не предоставления без уважительных причин информации, удержания документации, имеющейся у Исполнителя и принадлежащей Заказчику, по требованию сдать ее Заказчику в течение 10 (десяти) рабочих дней, в размере 3 (трех) % от стоимости услуг за месяц.

7.4. Исполнитель несет ответственность в случае предоставления услуг ненадлежащего качества, либо не предоставления услуги, в размере 0,1% (Одна десятая) от стоимости услуг за месяц по каждому зафиксированному Сторонами случаю такого нарушения путем подписания соответствующего двухстороннего акта о нарушении.

7.5. Исполнитель несет ответственности за ущерб, возникший по его вине или не вине его работников, находившихся при исполнении своих служебных обязанностей.

7.6. В случае нарушения Заказчиком предусмотренных настоящим Договором сроков оплаты, Исполнитель вправе потребовать от Заказчика на основании письменной претензии уплаты неустойки в размере 0,1% (Одна десятая) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки вплоть до полного исполнения Заказчиком обязательств по оплате. При этом Заказчик обязан выплатить Исполнителю начисленную неустойку в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения соответствующего письменного требования Исполнителя, а Исполнитель вправе удерживать имущество Заказчика, находящееся во владении Исполнителя до полного исполнения Заказчиком обязательств по оплате.

7.7. В случае нарушения Заказчиком срока оплаты любого предусмотренного настоящим Договором платежа более, чем на 10 (десять) дней Исполнитель без какого-либо дополнительного уведомления Заказчика вправе приостановить оказание услуг по Договору до устранения Заказчиком указанного нарушения. При этом Исполнитель не несет ответственности за возможные негативные для Заказчика последствия, связанные с таким приостановлением услуг.

7.8. В случаях когда у Исполнителя фактическое наличие сотрудников на объекте не соответствует составу персонала Исполнителя утвержденного приложением № 3 к настоящему Договору Стороны составляют соответствующий акт, с указанием количества и периода отсутствующего персонала.

На основании Акта указанного в п. 7.8. настоящего Договора Исполнитель корректирует стоимость оказанных услуг в отчетном периоде по следующей формуле:

99 000 (ставка одного сотрудника в месяц) / на количество рабочих дней в отчетном периоде * на количество рабочих дней фактического отсутствия сотрудника.

В случае уменьшения стоимости Договора на основаниях указанных в п.п. 7.8., настоящего Договора, Заказчик не имеет права требовать от Исполнителя выполнения работ в полном объеме.

8. Порядок осуществления контроля за выполнением Исполнителем обязанностей, но настоящему договору

8.1. Заказчик вправе проверять объёмы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в том числе путём проведения соответствующей экспертизы.

8.2. При поступлении от Заказчика соответствующего запроса Исполнитель обязан в течение 10 рабочих дней либо иные, разумные, установленные в запросе сроки, информировать Заказчика о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, предусмотренных настоящим договором.

8.3. При поступлении соответствующего запроса от Заказчика, Исполнитель обязан в течение 15 дней подготовить и направить ответ, содержащий в себе запрашиваемую информацию или отказ от ее предоставления с обоснованием такого отказа.

8.4. Заказчик вправе требовать от Исполнителя устранения выявленных дефектов, возникших в результате действий/бездействий Исполнителя и проверять полноту и своевременность их устранения.

9. Особые условия

9.1. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Сторонами в письменном виде и подлежат обязательной регистрации.

9.2. Претензии Сторон, в том числе касающиеся ненадлежащего выполнения обязательств по оплате, должны быть рассмотрены Сторонами в течение семи календарных дней со дня их получения.

9.3. Досрочное прекращение настоящего Договора осуществляется в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 782 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10. Форс-мажор

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не зависящих от воли сторон. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключается на срок 1 (один) год, с автоматической пролонгации.

11.2. Началом срока исполнения Исполнителем своих обязательств по настоящему Договору является 01 октября 2022 г.

11.3. Если за тридцать дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о его изменении, расторжении или заключении на иных условиях, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок.

11.4. В случае расторжения Договора в установленном законом порядке Исполнитель за тридцать дней до прекращения действия Договора обязан передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные документы, связанные с оказанием услуг по содержанию и текущему ремонту инженерного оборудования в многоквартирном доме Заказчику.

11.5. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11.6. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - Перечень работ по содержанию и текущему ремонту инженерного оборудования многоквартирного дома;

Приложение № 2 - Стоимость услуг Исполнителя;

Приложение № 3 - Состав персонала Исполнителя;

Приложение № 4 - Акт приема-передачи;

Приложение № 5 - Формы отчетов Исполнителя.

12. Подписи Сторон

Заказчик ТСЖ «Миракс Парк» Председатель правления _____/Д.В. Лызлов/ М.П.	Исполнитель _____ Генеральный директор _____/_____ М.П.
--------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту инженерного оборудования жилого комплекса «Миракс Парк» в составе многоквартирных домов № 94 корп. 1, 94 корп. 2, 94 корп. 3, 94 корп. 4, 94 корп. 5, паркинг (сооружение 1).

1. Характеристики оказываемых услуг, а также используемых товаров и материалов.

1.1. Описание оказываемых услуг.

№п/п	Наименование услуги	Качественные и количественные характеристики
1.1.	Управление техническими системами Объекта	
1.1.1		Осуществление управления техническими системами Объекта способами, позволяющими экономить электроэнергию и другие энергоресурсы.
1.1.2		Ежедневное осуществление управления системами, обеспечивающего начало и конец работы систем в соответствующей последовательности и согласно рекомендациям фирм-производителей, для обеспечения необходимых условий работы объекта.
1.1.3		Осуществление взаимодействия с городскими надзорными организациями от имени и по поручению Заказчика.
1.1.4		Сопровождение инспекций, проводимых соответствующими контролирующими органами на объекте Участие в выполнении Предписаний контролирующих организаций. Взаимодействие с энергоснабжающими и контролирующими организациями по вопросам электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения. Ведение договоров с энергоснабжающими организациями. Выполнения требований ПУЭ, МПТБ, СНиП, Госстандартов и другой нормативной документации на Объекте Обеспечение специалистов, инструментом, техникой, такелажными средствами, форменной одеждой.
1.1.5		Прием инженерных сетей и оборудования в эксплуатацию с составлением Акта приема-передачи.
1.2.	Ремонт технических систем	
1.2.1		Предоставление услуг дежурной службы круглосуточно (24 часа) для оперативной локализации технических неполадок и по заявкам жителей на объекте, в том числе обеспечение средств связи для возможности оперативного вызова.
1.2.2		Обеспечение возможности вызова сотрудника для устранения или локализации неполадок круглосуточно, в течение 30 минут с момента вызова.
1.3.	Контроль и техобслуживание технических систем	
1.3.1		Обеспечение надлежащего функционирования инженерных систем посредством проведения мероприятий по контролю и техническому обслуживанию с ведением необходимой документации.
1.3.2		При оказании услуг по контролю, техническому обслуживанию необходимо учитывать: • Государственные стандарты и общепринятые требования по качеству;

		<ul style="list-style-type: none"> • Нормы и правила техники безопасности, применяемые в соответствии с законодательством РФ. Стандарты по технике безопасности и охране окружающей среды.
1.3.3		<p>Осуществление систематического контроля за техническим состоянием систем объекта и ведение соответствующей документации.</p> <p>Работы в рамках контроля систем включают:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Контроль состояния систем посредством осмотра (ежедневно): проведение ППР и ТО устройств • Составление протоколов состояния и эксплуатационных параметров; • Контроль сигналов о неполадках; • Оперативное реагирование на сигналы о неполадках в системах; • Предоставление Заказчику отчетов по действиям персонала, связанным с ликвидацией аварийных ситуаций.
1.3.4		По итогам проведения контрольных мероприятий ежемесячное документирование обнаруженных недостатков, а в случае опасности возникновения неблагоприятных последствий для Объекта - незамедлительное информирование об этом Заказчика.
1.3.5		При проведении мероприятий по техобслуживанию механических и электрических систем Объекта осуществление их с минимальными неудобствами в отношении работы Заказчика.
1.3.6		Контроль за соответствием используемых предметов и веществ государственным стандартам и общепринятым требованиям по качеству и безопасности.
1.3.7		Составление ежемесячных отчетов по итогам произведенных мероприятий по контролю и техобслуживанию, в котором документируются все произведенные работы и фиксируются выявленные недостатки.
1.4.	Менеджмент технической документации	
1.4.1		<p>Проверка наличия эксплуатационной документации, создание Архива и его содержание;</p> <p>Хранение всей переданной Заказчиком проектной и исполнительной документации. Обеспечение внесения изменений в соответствие фактическому состоянию технических систем, конструктивных и планировочных решений, а также возложение на себя ответственности за:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Создание журнала учета чертежей; • Правку чертежей с целью отображения датированных изменений и возможностью последующего пересмотра; • Аннотирование текущего состояния чертежей. <p>Внесение изменений и актуализация документов производится в том же формате, в котором Заказчик передал документ Исполнителю.</p>
1.5.	Организация и осуществление приема заявок	
1.5.1		Обеспечение круглосуточного приема и распределения заявок в соответствии с приоритетами, обработки телефонных звонков Заказчика в рамках исполнения обязательств по Договору.

1.5.2.		<p>Организация выполнения заявок Заказчика согласно следующему порядку:</p> <p>1) Заявки по аварийным или нештатным ситуациям (заявка о наличии неисправностей инженерных систем и оборудования на объекте, влекущих за собой: остановку основной деятельности объекта, аварийную ситуацию на инженерных системах и оборудовании, создание угрозы безопасности персонала и сохранности материальных средств) принимаются круглосуточно по телефону _____ и дублируется по электронной почте в соответствии с п.2.</p> <p>Срок реагирования: до 30 минут.</p> <p>2) Текущие заявки Заказчика принимаются по электронной почте mirakspark@_____.ru от уполномоченного представителя Заказчика (указанного в договоре), с присвоением им регистрационного номера, при этом в заявке должно быть указано:</p> <p>в ТЕМЕ письма:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Краткая суть заявки; <p>В ТЕЛЕ письма:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Корпус, этаж, помещение или № квартиры; - Суть обращения (заявки); - Желаемые сроки выполнения работ; - Контактное лицо и номер телефона. <p>Срок реагирования: до 3 часов.</p>
1.5.3.		<ul style="list-style-type: none"> • По факту выполнения работ по заявке Исполнитель подписывает у инициатора отчет по заявке, вручает в случае необходимости уведомление о предоставлении допуска, если таковой необходим для устранения нештатных ситуаций. Ведение контроля выполнения заявок.
1.5.4.		<ul style="list-style-type: none"> • Если заявка Заказчика подразумевает работы/услуги, не входящие в стоимость договора, порядок их выполнения и оплаты указан в п. Стоимость и условия проведения работ/услуг, не входящих в стоимость Договора согласовывается сторонами в сметах/платных заявках или дополнительных соглашениях к Договору.
1.5.5.		<ul style="list-style-type: none"> • Создание ежемесячного отчета, включающего количество и тип выполненных, находящихся в выполнении и отложенных заявок. Учет причин задержки и срока вероятного выполнения; Введение штрафных санкций за случаи нарушения сроков исполнения заявок согласно срокам, установленным правительством РФ (таблица штрафов во вложении). - необходимо согласовать
1.5.6.		<ul style="list-style-type: none"> • Ведение учета, выдача и приемка ключей от помещений переданных Заказчиком Исполнителю по Акту приема-передачи;
1.5.7.		<ul style="list-style-type: none"> • Осуществление контроля и управления всеми инженерными системами выведенными в помещение диспетчерской согласно с регламентирующей инструкцией, утвержденной Заказчиком.
1.5.8.		<ul style="list-style-type: none"> • Осуществление круглосуточного взаимодействия с городскими службами.

1.6.	Эксплуатационное обслуживание системы теплоснабжения	
1.6.1		Учет расхода тепловой энергии, регулирование и поддержание заданных параметров теплоносителя.
1.6.2		Эксплуатация запорной и регулирующей арматуры, трубопроводов системы отопления и ГВС (осмотр, проверка технического состояния, регулировка и наладка, подтяжка болтовых креплений, очистка, смазка, устранение мелких дефектов, подкраска, восстановление теплоизоляции).
1.6.3		Обслуживание оборудования радиаторного отопления, при условии обеспечения доступа Заказчиком.
1.6.4		Подготовка и сдача соответствующим структурам объекта к зимней эксплуатации (гидравлические испытания, промывка систем и оборудования, подготовка Акта готовности систем к зимней эксплуатации).
1.6.5		Обслуживание ИТП, вспомогательного оборудования индивидуального теплового пункта и системы теплоснабжения. <ul style="list-style-type: none"> - проверка входного регулятора перепада давления в ИТП и регуляторов давления по системе. - проверка и замена датчиков температуры, давления и реле перепада давления на насосах. - перенастройка параметров с управляющего контроллера. - сезонная подготовка бойлеров ГВС к эксплуатации.
1.6.6		Организация поверки счетчиков и расходомеров. Поверка термометров и манометров.
1.6.7		Планный предупредительный и аварийный ремонт с заменой/прокладкой участков трубопровода, в объеме до 40 м.п. в месяц без дополнительной платы (без учета стоимости земляных работ, а также работ по демонтажу строительных конструкций в местах предполагаемой замены, в зависимости от диаметра и местоположения трубы). Сверх этого объёма - по согласованию с Заказчиком.
1.6.8		Испытание трубопроводов отопления на прочность и герметичность один раз в год в рамках подготовки здания к отопительному сезону.
1.6.9		Установка (замена) запорной арматуры 20 шт мес.;
1.6.10		Установка (замена) клапанов предохранительных, приемных, редуционных 6 в мес шт.;
1.6.11		Установка (замена) приборов указательных (манометров, термометров, указателей уровня, кранов воздушных) в количестве 20 в мес. шт.;
1.6.12		Установка (замена) регуляторов давления и редуцирования в количестве 5 в мес. шт.;
1.6.13		Прокладка трубопроводов из стальных труб с фланцами и сварными стыками из готовых узлов и деталей в объеме 10 м.п.;

1.6.14		Установка воздухоотводчиков из стальных труб и гидравлических затворов в количестве 10 шт.
1.6.15		Ведение паспорта тепловой энергоустановки.
1.7.	Эксплуатационное обслуживание систем водоснабжения и канализации	
1.7.1		Технический контроль и надзор за использованием воды, учет количества потребляемой и отводимой воды, в том числе учет и съём показаний ИПУ при предоставлении доступа, вести учет водосчетчиков и теплосчетчиков, в том числе после замены и поверки, в течение 10 месяцев установка и наладка системы автоматического съема показаний счетчиков АСКУВ устранение утечек, чистка дренажа при необходимости.
1.7.2		Обеспечение бесперебойного отвода фекальных и сточных вод из здания до первого колодца (включая сам колодец).
1.7.3		Эксплуатация внутренних устройств водопроводной и канализационной сети, включая обслуживание запорной и регулирующей арматуры с промывкой и прочисткой выпусков сантехприборов, в соответствии с границей эксплуатационной ответственности Исполнителя.
1.7.4		Эксплуатация внутренних и внешних сетей водопровода и канализации диаметром от 50 до 150 мм, включая осмотр, проверку технического состояния, регулировку и наладку, подтяжку болтовых креплений, очистку, смазку, устранение мелких дефектов, подкраску, очистку фильтров и промывка с прочисткой выпусков канализационной сети из здания до первого колодца.
1.7.5		Текущий ремонт (замена смазки, промывка, контроль и наладочные работы автоматики насосных станций, балансировка, замена изношенных частей, в том числе путем производства сварочных работ) системы холодного водоснабжения (ХВС), не включая капитальный ремонт оборудования.
1.7.6		Текущий ремонт (замена смазки, промывка, контроль и наладочные работы автоматики насосных станций, балансировка, замена изношенных частей, в том числе путем производства сварочных работ) системы горячего водоснабжения (ГВС), не включая капитальный ремонт оборудования.
1.7.7		Текущий ремонт (замена смазки, промывка, наладка расходов и напоров, замена изношенных частей и оборудования и т.п.) системы ливневой канализации, не включая капитальный ремонт оборудования.
1.7.8		Текущий ремонт (замена смазки, промывка, наладка расходов и напоров, замена изношенных частей и оборудования и т.п.) системы фекальной канализации, не включая капитальный ремонт оборудования.
1.7.9		Текущий ремонт (замена смазки, промывка, наладка расходов и напоров, замена изношенных частей и оборудования и т.п.) системы дренажа, не включая капитальный ремонт оборудования.
1.7.10		Установка (замена) вентилях, задвижек, обратных клапанов, кранов и смесителей на внутренних сетях в количестве 12 ед. в год.

1.7.11		Испытание трубопроводов на прочность и герметичность диаметром от 50 до 250 мм.
1.7.12		Испытание гидравлическое и пневматическое трубопроводов диаметром от 50 до 250 мм.
1.7.13		Установка (замена) водомерных узлов.
1.7.14		Установка (замена) запорной арматуры.
1.7.15		Установка (замена) клапанов предохранительных, приемных, редуционных.
1.7.16		Установка (замена) приборов указательных (манометров, термометров, указателей уровня, кранов воздушных)
1.7.17		Установка (замена) регуляторов давления и редуцирования.
1.8.	Эксплуатационное обслуживание систем электроснабжения и освещения	
1.8.1		Проверка фактического расхода и качества электроэнергии. Проведение мероприятий по энергосбережению .
1.8.2		Техническое обслуживание вводных шкафов и вводно-распределительных устройств с установленной в них аппаратурой защиты, АВР, контроля и управления, ДГУ.
1.8.3		Обслуживание электрооборудования всех помещений (устранение дефектов и неисправностей на световых приборах, розеток, выключателей и установочной аппаратуре), в соответствии с границей эксплуатационной ответственности Исполнителя.
1.8.4		Замена ламп внутреннего и внешнего освещения и комплектующих в количестве при выходе из строя
1.8.5		Техническое обслуживание силовых и осветительных установок, установок автоматизации систем теплоснабжения, вентиляции, водоснабжения.
1.8.6		Техническое обслуживание этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также с электроустановочными изделиями.
1.8.7		Техническое обслуживание системы заземления и молниезащиты.
1.8.8		Производство испытаний и измерений с предоставлением протоколов, замер сопротивления изоляции по дополнительному соглашению с Заказчиком.
1.8.9		Техническое обслуживание кабельного хозяйства с сечением жилы от 1,5 до 240 мм.кв.
1.8.10		Выполнение дополнительных электромонтажных работ по заявкам Заказчика на самом здании и на связанных инженерных системах других зданий и сооружений, в рамках текущего ремонта.
1.8.11		Затягивание и прокладка проводов при необходимости, в рамках текущего ремонта.
1.8.12		Установка осветительных щитков при необходимости, в рамках текущего ремонта.
1.8.13		Монтаж и установка рубильников, выключателей, розеток, автоматов воздушных, аппаратов штепсельных при выходе из строя, в рамках текущего ремонта.

1.8.14		Монтаж щитков распределительных и осветительных, коробок клеммных и ответвителей при выходе из строя, в рамках текущего ремонта.
1.8.15		Установка электронагревательных приборов при выходе из строя, в рамках текущего ремонта.
1.8.16		Установка электрических приборов при выходе из строя, в рамках текущего ремонта.
1.8.17		Прокладка внутренней электропроводки при выходе из строя,
1.8.18		Пусконаладочные работы электрических машин и электроприводов, в рамках текущего ремонта.
1.9.	Эксплуатационное обслуживание систем приточно-вытяжной вентиляции	
1.9.1		Проверка соответствия производительности систем расчетным данным при различных режимах работы систем.
1.9.2		Проверка на соответствие проектным параметрам воздушной среды. Ведение паспортов вентиляционных систем.
1.9.3		Регулирование систем по основным показателям (температуре подаваемого воздуха, влажности, производительности по воздуху, теплоносителю, без балансировки и пуско-наладочных работ).
1.9.4		Обслуживание вспомогательного оборудования (насосы, вентиляторы, теплообменники и т.д.) - регулировка параметров - один раз в месяц в период с мая по сентябрь месяц.
1.9.5		Устранение ненормальных шумов, вибраций и подсосов, положением шиберных заслонок и дросселирующих клапанов; отсутствие течи в калориферах, испарителях, рекуператорах и трубопроводах, в рамках текущего ремонта.
1.9.6		Техническое обслуживание (осмотр, проверка натяжения ремней, крепления узлов и деталей, устранение загрязненности секций кондиционеров, фильтров, проверка тепловой изоляции и герметичности калориферов, мягких вставок, соединений трубопроводов, смазка и т.п.) общеобменной приточно-вытяжной вентиляции, рекуператоров, насосных агрегатов.
1.9.7		Техническое обслуживание (осмотр, проверка натяжения ремней, крепления узлов и деталей, устранение загрязненности секций кондиционеров, фильтров, проверка тепловой изоляции и герметичности калориферов, мягких вставок, соединений трубопроводов, смазка и т.п.) систем газоудаления, дымоудаления, подпора воздуха.
1.9.8		Текущий ремонт (покраска воздухозаборных шахт, замена выработавшихся узлов и деталей, замена мягких вставок, фильтров, разрушившейся теплоизоляции, запорно-регулирующей аппаратуры, проверка работоспособности шиберных заслонок, дросселирующих клапанов, восстановление лакокрасочных покрытий, проверка производительности и регулировки, промывка водяных систем) систем газоудаления, дымоудаления, подпора воздуха.

1.9.9		Текущий ремонт насосных агрегатов.
1.9.10		Наладки систем вентиляции и кондиционирования воздуха, кроме выполнения работ по балансировке системы и пуско-наладочных работ.
1.9.11		Испытание систем вентиляции воздуха.
1.9.12		Установка калориферов и воздухонагревателей по дополнительному соглашению с Заказчиком.
1.10.	Эксплуатационное обслуживание систем автоматики, контроля и измерений	
1.10.1		Техническое обслуживание контрольно-измерительных приборов систем автоматики (уборка щитов, приборов и элементов автоматики от пыли и загрязнений, протирка техническим спиртом электроконтактов, клеммных соединений и разъемов и т.д.) один раз в квартал.
1.10.2		Техническое обслуживание автоматизированной системы диспетчерского контроля и управления инженерным оборудованием один раз в месяц.
1.10.3		Поверка контрольно-измерительных приборов систем автоматики один раз в месяц.
1.10.4		Выявление и устранение неисправностей, включая программное обеспечение в течении всего срока договора.
1.10.5		Техническое обслуживание системы контроля и управления доступом автомобильной парковки один раз в месяц, устранение неисправностей – постоянно.
1.10.6		Техническое обслуживание СКУД, рамок, турникетов, въездных и выездных ворот паркинга , шлагбаумов, электронной проходной один раз в месяц, устранение неисправностей - постоянно. Внесение информации и контактов собственников в приборы шлагбаумов для реализации проезда еженедельно.
1.10.7		Техническое обслуживание, ремонт (замена) систем автоматики жизнеобеспечения, диспетчеризация инженерных систем, видеонаблюдение, в том числе и программное обеспечение один раз в месяц, устранение неисправностей - постоянно.
1.10.8		Затягивание и прокладка проводов сечением жилы от 0,5 до 3 мм.кв. в количестве 1000 м.п. в год.
1.10.9		Эксплуатация и техническое обслуживание вновь установленных систем и элементов.
1.10.10		Пусконаладочные работы автоматики в электроснабжении после выполнения ремонтных работ на данных системах.
1.10.11		Пусконаладочные работы систем автоматики, сигнализации и взаимосвязанных устройств после выполнения ремонтных работ на данных системах.
1.10.12		Пусконаладочные работы технических средств АСУ после выполнения ремонтных работ на данных системах.
1.11.	Техническое обслуживание систем безопасности (системы охранной сигнализации, контроля и управления доступа, видеодомофонная сеть, охранное видеонаблюдение в т.ч. лифтов, паркинга, холодного и заглубленного проездов)	
1.11.1		Эксплуатация систем безопасности согласно инструкциям завода-изготовителя.

1.11.2		Пусконаладочные работы систем автоматики, сигнализации, видеонаблюдения и взаимосвязанных устройств после выполнения ремонтных работ на данных системах.
1.12.	Эксплуатационное обслуживание системы передачи данных	
1.12.1		Эксплуатация систем согласно инструкциям завода-изготовителя.
1.13.	Эксплуатационное обслуживание систем радиофикации, и звукоусиления	
1.13.1		Эксплуатация, техническое обслуживание систем согласно инструкциям завода-изготовителя.
1.13.2		Прокладка станционных кабелей и линии связи в случае ремонта системы передачи данных, в рамках текущего ремонта.
1.14.	Эксплуатация и ежегодное освидетельствование лифтов	
1.14.1		Назначение ответственного лица за эксплуатацию лифтов, проведение ежегодного освидетельствования лифтов.
1.15.	Прочие услуги	
1.15.2		Помощь заказчику в проведении мероприятий (подключение дополнительной аппаратуры, вывешивание баннеров, флагов, растяжек и т.д.) по согласованию с Заказчиком.

2. Перечень основных сетей и систем, подлежащих эксплуатационному и техническому обслуживанию и ремонту.

- 2.1. Системы вентиляции и кондиционирования воздуха:
 - системы приточной вентиляции помещений
 - системы вытяжной вентиляции;
 - системы подпора и дым удаления;
- 2.2. Система теплоснабжения:
 - тепловой пункт с узлом учёта тепловой энергии;
 - распределительная гребёнка;
 - система водяного радиаторного отопления.
- 2.3. Система холодного и горячего водоснабжения:
 - система холодного водоснабжения с водомерным узлом, включая узел ввода с водомером, насосы-повысители, сеть трубопроводов и сантехнические устройства (краны' умывальники, душевые и т. д.);
 - система распределения горячей воды (система ГВС), насосы-повысители, включая сеть трубопроводов и сантехнические устройства (краны, умывальники, душевые и т.д. ОДИ);
- 2.4. Система канализации:
 - система локальной фекальной канализации;
 - система ливневой канализации, водоотведения и дренажа;
- 2.5. Система электроснабжения и освещения:
 - кабельные линии 0,4 кВ;
 - главные распределительные щиты электроснабжения;
 - поэтажные щиты электроснабжения;
 - распределительная сеть электроснабжения;
 - система архитектурно-декоративного (фасадного) освещения;
 - система рабочего (внутреннего) освещения;
 - система аварийного освещения,
 - система АСКУЭ,
- 2.6. Система заземления и молниезащиты.

2.7. Комплексная система передачи данных:

- структурированная кабельная сеть;
- системы бесперебойного питания;
- программное обеспечение;
- Система автоматизированного коммерческого учета электроэнергии.

2.8. Интегрированная система безопасности, состоящая из следующих элементов:

- система охранной сигнализации;
- система телевизионного наблюдения;
- система контроля доступа;
- Система противопожарной защиты, включая систему сигнализации (АПС), насосные и распределительные станции, с клинкерное пожаротушение, оповещение (СОУЭ), автоматику пожаротушения, перекачка пожарных рукавов на новое ребро.

3. Требования, которым должны соответствовать оказываемые услуги.

При исполнении Договора Исполнитель обязан предоставить Заказчику, в течение 30 рабочих дней после его заключения:

- копии документов об образовании работников инженерно-технического персонала с высшим инженерно-техническим образованием, привлекаемых к исполнению договора.
- копии удостоверений лифтера, удостоверения ответственного за безопасную эксплуатацию лифтов;
- копии удостоверения по правилам эксплуатации тепловых энергоустановок, удостоверение ПТЭТЭ;
- копии удостоверения по электробезопасности 4 группа по «Правилам по охране труда при эксплуатации электроустановок» до 1000 Вольт;
- копии удостоверения по электробезопасности 3 группы по «Правилам по охране труда при эксплуатации электроустановок» до 1000 Вольт;
- копии удостоверения по электробезопасности 2 группа по «Правилам по охране труда при эксплуатации электроустановок» до 1000 Вольт;
- копии удостоверения о прохождении пожарно-технического минимума;
- копии удостоверения сварщика.

4. Требования к гарантийному сроку.

Срок гарантийного обслуживания товара (если при оказании услуг поставляются товары) определяется заводом-изготовителем. Минимальный гарантийный срок оказанных услуг 1 (один) год с момента подписания Заказчиком соответствующего акта сдачи-приемки оказанных услуг.

5. Объем и порядок предоставления гарантии качества.

Организация гарантийного ремонта отремонтированного и замененного в ходе технического обслуживания оборудования и материалов осуществляется Исполнителем в течение 2-х рабочих дней после подачи соответствующей заявки Заказчиком (электронная почта, телефонограмма, факсограмма).

6. Список документации, которая должна быть передана Заказчику после оказания ежемесячных услуг по договору.

Исполнитель ежемесячно предоставляет отчетность в ТСЖ согласно приложению № 5 к Договору.

ЗАКАЗЧИКТСЖ «Миракс Парк»
Председатель правления**ИСПОЛНИТЕЛЬ**_____
Генеральный директор_____
/Д.В. Лызлов

М.П.

/_____

М.П.

Приложение № 2
к Договору № _____
от «01» октября 2022 года**Стоимость услуг Исполнителя**

№ п/п	Наименование инженерных систем подлежащих обслуживанию	Стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту инженерных систем, рублей в месяц (НДС не облагается)
1. Инженерные системы и оборудование:		
1.1.	Система теплоснабжения	483 678, 17
1.2.	Система водоснабжения и канализации	415 718, 64
1.3.	Система электроснабжения и освещения	658 745, 95
1.4.	Система приточно-вытяжной вентиляции	269 332, 40
1.5.	Система автоматики, контроля и измерений	341 454, 02
1.6.	Системы безопасности (охранная сигнализация, контроль и управление доступом, видеодомофонная сеть, охранное видеонаблюдение, в том числе система видеонаблюдения паркинга (сооружение №1), холодного и заглубленного проездов.	487 237, 98
1.7.	Система передачи данных	54 301, 27
1.8.	Система радификации и звукоусиления	62 927, 54
1.9.	Система вертикального транспорта (в части эксплуатации и ежегодного освидетельствования)	82 944, 91
Итого стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту инженерных систем жилого комплекса «Миракс Парк», рублей в месяц (НДС не облагается)		2 856 340, 90

Заказчик

ТСЖ «Миракс Парк»

Председатель правления

_____/Д.В. Лызлов/

М.П.

Исполнитель_____
Генеральный директор

_____/_____/

М.П.

Приложение № 3
к Договору № _____
от «01» октября 2022 года**Состав персонала Исполнителя и график его работы**

Должность сотрудника	Кол-во персонала	График работы	Функционал
Управление			
Руководитель службы эксплуатации	0,5	5/2 с 9:00 до 18:00	Менеджмент процессов, взаимодействие с Заказчиком и контролирующими организациями
Помощник руководителя службы эксплуатации	1	5/2 с 9:00 до 18:00	Администрирование заявок, документооборот.
Техническое обслуживание			
Ведущий инженер	1	5/2 с 9:00 до 18:00	Организация и контроль технических служб, ответственный за безопасную эксплуатацию, техническое обслуживание инженерных систем.
Инженер по теплоснабжению и канализации 5/2	1	5/2 с 9:00 до 18:00	Техническое обслуживание системы электроснабжения.
Инженер электрик 5/2	1	5/2 с 9:00 до 18:00	Техническое обслуживание систем отопления и вентиляции.
Инженер по ССиА 5/2	1	5/2 с 9:00 до 18:00	Техническое обслуживание слаботочных систем и автоматики.

Техник по ССиА 5/2 со смещением	2	5/2 с 9:00 до 18:00 (смещенный)	Техническое обслуживание и мониторинг слаботочных систем и автоматики
Инженер по эксплуатации 1/3	4 (1 в смену)	1/3 с 8:00 до 8:00	Круглосуточное техническое обслуживание и мониторинг инженерных систем.
Техник по эксплуатации 1/3	4 (1 в смену)	1/3 с 8:00 до 8:00	Организация, контроль и выполнение заявок, техническое обслуживание инженерных систем.
Техник по эксплуатации 1/3	4 (1 в смену)	1/3 с 8:00 до 8:00	Выполнение заявок, техническое обслуживание инженерных систем.
Инженер по эксплуатации 5/2 (заявки)	1	5/2 с 9:00 до 18:00	Организация и контроль выполнения работ по мелкому хозяйственному ремонту, контроль выполнения строительных работ в помещениях собственников
Техник по эксплуатации 5/2 (заявки)	1	5/2 с 9:00 до 18:00	Выполнение работ по мелкому хозяйственному ремонту.
Техник по эксплуатации 5/2 (заявки)	1	5/2 с 9:00 до 18:00	Выполнение заявок, техническое обслуживание инженерных систем.
Техник по эксплуатации 2/2 (заявки)	2	5/2 с 9:00 до 18:00	Выполнение заявок

Заказчик

ТСЖ «Миракс Парк»
Председатель правления

Исполнитель

ООО «_____»
Генеральный директор

_____/Д.В. Лызлов/

М.П.

_____/_____/

М.П.

Штрафы:

1)

ФОРМА

Акт приема (сдачи) объекта

г. Москва

«___» _____ 2022 года

_____, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава и ТСЖ «Миракс Парк», в лице Председателя правления Д.В. Лызлова, действующего на основании Устава, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. ТСЖ «Миракс Парк» передает, а _____, в соответствии с условиями Договора возмездного оказания услуг по обслуживанию многоквартирного дома № _____ от «01» октября 2022 года (далее – «Договор»), принимает Объект.

Наименование Объекта: здание, включая расположенные в нем помещения и инженерные системы, _____
Адрес Объекта: _____

2. На момент передачи Объект полностью соответствует условиям Договора и пригоден для эксплуатации. Стороны провели осмотр состояния внутренних помещений Объекта, который показал следующие результаты, составленной не позднее даты исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

Наименование	Объект осмотра	Комментарий	Примечание
Внешний вид здания			
Вестибюль/холл			
Коридоры общего пользования			
Лестницы			

Лифты и лифтовые холлы			
Санузлы			
Технические помещения			
Кровля			
Офис управления			
Стандартное офисное помещение			
Территория			

3. ТСЖ «Миракс Парк» передает, а _____, в соответствии с условиями Договора № _____ от «01» октября 2022 года (далее – «Договор»), принимает инженерные системы /оборудование, составленной не позднее даты исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

№ п/п	Наименование инженерных систем и оборудования	Тип, марка, обозначение	Место установки	Кол-во, шт	Состояние	Выявленные дефекты
-------	-----------------------------------------------	-------------------------	-----------------	------------	-----------	--------------------

4. Объект передан полностью. Заказчик к Исполнителю претензий не имеет.

Объект сдал

ТСЖ «Миракс Парк»
Председатель правления

_____/Д.В. Лызлов/
М.П.

ЗАКАЗЧИК

ТСЖ «Миракс Парк»
Председатель правления

_____/Д.В. Лызлов/
М.П.

Объект принял

Исполнительный директор

_____/_____
М.П.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «ЦЕППЕЛИН. БИЛДИНГ МЕНЕДЖМЕНТ»
Генеральный директор

_____/_____
М.П.

Формы отчетов, предоставляемых Исполнителем в рамках договора

1. Администрирование деятельности объекта

Ежемесячные:

Отчет о выполненных работах и произведенных затратах
За период с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г.
По Договору № _____ от «___» _____ 20__ г.

Предусмотренные договором работы (услуги), выполнение исполнителем в отчетном месяце

№	Наименование работ (услуг)	Период выполнения
		_____ 20__ г.

Сумма к оплате

за услуги, выполненные, в соответствии с Договором № _____ от _____ на объекте
_____, расположенном по адресу: _____, за период с «___» _____ 20__ г. по
«___» _____ 20__ г.

№	Предмет оплаты	Сумма к оплате, с учетом НДС (20%)	В т.ч. сумма НДС (20%)
1	Сумма к оплате за отчетный период на основании Договора № _____ от _____		
2	Сумма за Дополнительные работы и услуги в отчетном периоде		
3	Итого за отчетный период		
4	Сумма окончательного расчета		

Оперативные:

Кому ФИО

должность

компания

Уведомление о нештатной (аварийной) ситуации

Настоящим уведомляем Вас, что _____ 20__ г. в _____
дата время

произошла

<input type="checkbox"/>	авария	<input type="checkbox"/>	неисправность	<input type="checkbox"/>	повреждение
--------------------------	--------	--------------------------	---------------	--------------------------	-------------

<input type="checkbox"/>	Иное:
--------------------------	-------

Наименование инженерной системы _____

Оборудование _____

Место _____

Характер _____

Предполагаемые причины
возникновения _____

Последствия _____

Предпринятые меры по локализации _____

Предполагаемый срок устранения _____

ФИО

Должность
»

Дата и время составления:
_____ 20__ г. в _____
дата время

Отметка о получении:
_____ 20__ г. в _____
дата время
_____/_____

3. Мониторинг инженерных систем и оборудования, а также устранение текущих неисправностей

Ежемесячные:

Отчет о текущих неисправностях, возникших на объекте

№ п/п	Инцидент №	Неисправность	Местоположение	Статус	Дата обнаружения	Дата устранения	Примечание

4. Администрирование гарантийных обязательств по инженерному оборудованию, а именно:

Ежемесячные:

Отчет о статусе гарантийных обязательств

Система	Оборудование	Выявленные дефекты	Дата обнаружения	Дата устранения	Комментарий	Фирма, производившая гарантийный ремонт

5. Отчет о конфликтах

Отчет о конфликтах (претензии, штрафы, санкции, предписания), возникших на объекте

Дата	Описание конфликтной ситуации	Дата и номер уведомления	Предпринятые меры	Срок устранения	Результат предпринятых мер	Комментарий

6. Отчет об использованных энергетических и коммунальных ресурсах

Наименование ресурса	№ счетчика	Единица измерения	Предыдущие показания	Текущие показания	Итого за месяц	Итого за год (накопительно)	Примечание
ХВС		м3					
Теплоснабжение		Гкалл					
Электроснабжение		кВт					
		кВт					
		кВт					

7. Документирование инженерных систем - в соответствии с актом приемки передачи документации, Приложение 4 к Договору.

ЗАКАЗЧИК

ТСЖ «Миракс Парк»
Председатель правления

_____/Д.В. Лызлов
М.П.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Генеральный директор

_____/_____
М.П.