

## ДОГОВОР

Управления и эксплуатационного обслуживания нежилого здания по адресу: г. Вологда,  
ул. Батюшкова, 3а, кадастровый номер 35:24:0201012:382.

г. Вологда

«01» января 2019 г.

Гр. \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_,  
зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, являющийся собственником  
нежилого помещения с кадастровым номером \_\_\_\_\_ и площадью  
\_\_\_\_\_, находящегося на втором этаже нежилого здания рынка, расположенного по адресу: г.  
Вологда, ул. Батюшкова, 3а, в дальнейшем именуемое «Собственник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Вологодский городской рынок» в лице Генерального  
директора Ромашовой Елены Николаевны, действующей на основании устава, в дальнейшем именуемое  
«Исполнитель», с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые «Стороны», заключили настоящий  
Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников помещений  
в нежилом здании рынка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, 3а, указанного в протоколе  
от 28.12.2018 года.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены общим собранием собственников помещений в нежи-  
лом здании рынка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, 3а, указанного в протоколе от  
28.12.2018 года и являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Положения настоящего Договора регулируют отношения между «Исполнителем» и Собственни-  
ками помещений в нежилом здании рынка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, 3а.

1.4. Цель настоящего Договора – обеспечение нормального функционирования и эксплуатации нежи-  
лого здания рынка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, 3а.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Исполнитель принимает на себя обязательства оказывать услуги по управлению и эксплуатацион-  
ному обслуживанию общего имущества нежилого здания рынка (далее Здание) с инженерными системами и  
оборудованием, расположенного по адресу: город Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а с кадастровым номером  
35:24:0201012:382.

2.2. Услуги оказываются в соответствии со следующими Приложениями, являющимися неотъемлемой  
частью Договора:

- Перечень общего имущества (Приложение № 1 к Договору);
- Перечень услуг по Договору, согласованными Сторонами (Приложение № 2 к Договору);
- Перечень работ с указанием периодичности их проведения (Приложение № 3 к Договору);
- Расчет стоимости услуг с расшифровкой (Приложение № 4).

2.3. Объектом комплекса услуг по эксплуатационному и техническому обслуживанию являются по-  
мещения и имущество эксплуатируемого Здания с инженерными системами и оборудованием, согласно  
Приложению № 1 к настоящему Договору.

2.4. Проведение капитального ремонта, стоимость капитального ремонта и порядок его оплаты будут  
регулироваться отдельным договором, при принятии соответствующего решения на общем собрании.

### 3. ПРАВА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Права Собственника:

3.1.1. Собственник или уполномоченные им лица имеют право проверять ход и качество предоставле-  
ния услуг по Договору, при выполнении Договора.

3.1.2. Собственник имеет право вызывать представителей Исполнителя в любое время в случае аварии ин-  
женерных систем, коммуникаций, оборудования Здания, а также в иных случаях обнаружения порчи общего иму-  
щества.

3.1.3. Собственник имеет право подавать заявки Исполнителю по устранению неисправностей в инже-  
нерных системах, коммуникациях и оборудовании Здания, относящиеся к имуществу, указанному в Приложении №  
1 настоящего Договора.

3.1.4. Контролировать деятельность Исполнителя по оказанию услуг и проверять их качество в тече-  
ние всего срока действия Договора без вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность Исполни-  
теля.

#### 3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. На время действия Договора по запросу Исполнителя обеспечить доступ в помещения, принад-  
лежащие Собственнику, специалистов и должностных лиц Исполнителя для оказания услуг по Договору.

3.2.2. Своевременно в соответствии с настоящим Договором оплачивать оказанные Исполнителем услуги на основании выставленных счетов за оказанные услуги за предшествующий месяц.

3.2.3. Своевременно и оперативно доводить до сведения Исполнителя информацию о фактах неудовлетворительного качества оказания услуг Исполнителя.

3.2.4. Эксплуатировать Помещение с инженерными системами, оборудованием и коммуникациями с соблюдением действующих требований, санитарных и эксплуатационных норм.

3.2.5. Незамедлительно сообщать Исполнителю об имеющихся повреждениях Здания и неисправностях в инженерных системах, оборудовании, конструкциях, элементах благоустройства, подлежащих комплексному обслуживанию согласно Приложению № 1 к Договору.

3.2.6. Оказывать Исполнителю необходимое по условиям и характеру оказываемых услуг содействие в целях надлежащего исполнения Исполнителем своих обязательств по настоящему Договору.

### **3.3. Права Исполнителя:**

3.3.1. Требовать своевременной оплаты оказанных услуг в соответствии с выставленными счетами на оплату за оказание услуг.

3.3.2. Требовать от Собственника присутствия его представителей при проведении экспертизы в случае обнаружения недостатков при оказании услуг Исполнителем.

3.3.3. Исполнитель вправе не приступать к оказанию услуг или приостановить оказание услуг, если Собственник нарушает условия настоящего Договора, в том числе в части неисполнения обязательств по оплате оказанных и принятых услуг.

3.3.4. Исполнитель сохраняет право на оплату Собственником части оказанных услуг в случае, когда оказание услуг стало невозможно вследствие действий или упущений Собственника.

3.3.5. Исполнитель вправе самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, за исключением периодичности, установленной Приложением № 3 к настоящему Договору.

3.3.6. Взыскивать с Должников, в порядке установленном действующим законодательством РФ, задолженность по настоящему Договору.

3.3.6 Инициировать проведение общего собрания собственников помещений в нежилом здании рынка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, 3а для решения вопросов, связанных с содержанием, ремонтом и управлением общего имущества нежилого здания, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а.

3.3.7. Представлять интересы Собственников в организациях, государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с управлением Здания.

3.3.8. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

### **3.4. Обязанности Исполнителя:**

3.4.1. Исполнитель обязан выполнять принятые на себя обязательства в полном объеме.

3.4.2. Оказывать услуги по комплексному обслуживанию Здания согласно Приложению № 2 к Договору, согласованным сторонами Графиком оказания услуг и утвержденным расценкам на оказание услуг по Договору (Приложение № 4).

3.4.3. Обеспечить качественное оказание услуг и нести ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с нормами действующего законодательства РФ и настоящим Договором.

3.4.4. При оказании услуг соблюдать требования правил пожарной безопасности в РФ ППБ 01-03 и инструкцию о мерах пожарной безопасности в Здании.

3.4.5. При оказании услуг соблюдать требования законодательства в области охраны труда:

- Трудового кодекса;
- межотраслевых и отраслевых правил, типовых инструкций по охране труда, утвержденных в установленном порядке федеральными органами исполнительной власти;
- государственных стандартов системы стандартов безопасности труда;
- правил безопасности, правил устройства и безопасной эксплуатации, инструкции по охране труда;
- государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, санитарных правил и норм.

3.4.6. Вести учет оказываемых услуг по комплексному обслуживанию Здания с инженерными системами, оборудованием и коммуникациями.

3.4.7. Для надлежащего, своевременного технического обслуживания, контроля за сроками и объемом оказываемых услуг по техническому обслуживанию строительных конструкций и инженерных систем, Исполнитель обязан вести техническую и организационную документацию в соответствии с требованиями нормативных документов для каждого вида строительных конструкций и инженерных систем.

3.4.8. Участвовать в проверках и экспертизах качества оказываемых услуг по Договору, проводимых Собственником.

3.4.9. Участие в работе приёмочных и прочих комиссий по проверке качества, комплектности, гарантийных обязательств отдельных конструкций и узлов, видов работ, оборудования и механизмов.

3.4.10. Участие в проверках, проводимых органами государственного надзора, инспекциями, прочими контролирующими комиссиями.

- 3.4.11. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год.
- 3.4.12. Предоставлять Собственникам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся содержания и текущего ремонта здания.
- 3.4.13. Ежемесячно в течение последней недели месяца снимать показания коллективных приборов учета и предоставлять соответствующие данные в ресурсоснабжающие организации.
- 3.4.14. При необходимости, направлять собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 3.4.15. По требованию Собственника производить сверку расчетов за предоставление услуг и выполнение работ, предусмотренных настоящим Договором.
- 3.4.16. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

#### **4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 4.1. Стоимость услуг по настоящему Договору (далее - Цена Договора) в соответствии с Расчетом стоимости услуг (Приложение № 4 к Договору) составляет 294 (двести девяносто четыре) рубля 35 коп. на 1 кв. м в месяц, без НДС, в соответствии протоколом общего собрания собственников от 28.12.2018 года.
- 4.2. Цена Договора является твердой, не подлежит изменению (за исключением случаев, согласованных сторонами в соответствии с законодательством РФ и условиями Договора) и включает в себя цену всех оказываемых услуг согласно Приложению № 2 к настоящему Договору, а также все возможные расходы Исполнителя, связанные с исполнением условий настоящего Договора.
- 4.3. Оплата оказанных услуг производится Заказчиком согласно выставленным счетам ежемесячно до 10 числа текущего месяца.
- 4.4. Оплата оказанных услуг осуществляются путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя либо внесением наличных денежных средств в кассу Исполнителя.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 5.2. При оказании услуг по эксплуатационному и техническому обслуживанию Здания с инженерными системами, оборудованием и коммуникациями Исполнитель несет ответственность за соблюдение требований законов, правил, инструкций, стандартов, норм, в том числе в области пожарной безопасности и охраны труда.
- 5.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если это вызвано виновными действиями (бездействием) другой стороны по Договору.

#### **6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

- 6.1. Если сторона в связи с исполнением своих обязательств по настоящему Договору получила от другой стороны информацию о новых решениях и технических знаниях, в том числе не защищаемых как объекты исключительных прав, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, она не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой стороны.

#### **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

- 7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием непредсказуемых природных явлений, военных действий, изменения законодательных актов, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.
- О наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны извещают друг друга в течение 24-х часов с момента их наступления.
- 7.2. Решение о полном или частичном приостановлении исполнения обязательств в силу непреодолимой силы оформляется двусторонним соглашением.
- 7.3. Если стороны не могут в течение 14 дней согласовать решение о частичном или полном приостановлении исполнения настоящего Договора по обстоятельствам непреодолимой силы, вопрос разрешается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством. В случае, когда обстоятельства непреодолимой силы или их последствия продолжают действовать более 20 дней, каждая из сторон имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, известив об этом другую сторону по Договору за 20 дней.

#### **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 8.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 год, вступает в силу с момента его подписания, начинает действовать с 01.01.2019 года по 31.12.2019 года. В случае, если за 1 месяц до окончания срока не бу-

дет назначено собрание собственников помещений, находящихся в нежилом здании рынка по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а, то настоящий Договор считается продленным на тех же условиях, при этом стоимость услуг исчисляется с учетом коэффициента- дефлятора, установленного уполномоченным органом.

8.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, по основаниям и в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором. Изменение и расторжение Договора допускается по решению Общего собрания собственников или по решению суда по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.3. При расторжении Договора на основании решения Общего собрания собственников, Собственник оплачивает Исполнителю стоимость оказанных услуг в объеме, определяемом соглашением Сторон.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Споры между Сторонами по поводу неисполнения (или ненадлежащего исполнения) настоящего Договора, его изменения или расторжения, разрешаются в, после соблюдения досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров, при этом предъявленные претензии должны быть рассмотрены не позднее 20 дней с момента их получения.

9.2. Об изменении адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друг друга в двухдневный срок с момента их изменения. При несоблюдении этого условия обязательства другой стороны по настоящему Договору, связанные с перепиской и расчетами по настоящему Договору, считаются исполненными надлежащим образом.

9.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух юридически равных экземплярах - по одному для каждой из сторон.

9.5. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Перечень общего имущества (Приложение № 1 к Договору);
- Перечень услуг по Договору, согласованными Сторонами (Приложение № 2 к Договору);
- Перечень работ с указанием периодичности их проведения (Приложение № 3 к Договору);
- Расчет стоимости услуг с расшифровкой (Приложение №4).

## 10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ ООО «ВОЛОГДСКИЙ ГОРОДСКОЙ РЫНОК»	СОБСТВЕННИК
160001, Россия, г. Вологда, ул. Батюшкова, 3а. E-MAIL: <a href="mailto:MARKET15@KLUSNIK-VOLOGDA.RU">MARKET15@KLUSNIK-VOLOGDA.RU</a> Р/С 40702810322400003108 Филиал ПАО "БАНК УРАЛСИБ" в Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КОР. СЧ. 30101810800000000706, БИК 044030706 ИНН 3525312781, КПП 352501001, ОГРН 1133525020496, Тел.: (8172) 72-80-57, 72-87-34, ФАКС: (8172) 72-80-57	
Генеральный директор _____/Е.Н. Ромашова/.	_____/_____/