**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_ на оказание услуг**

Санкт- Петербург «\_\_\_» августа 2014 года

***Офисно-эксплуатационный потребительский кооператив «Ленинский 153»***, именуемый в дальнейшем ***«Кооператив»*,** в лице Председателя правления Кулёва Константина Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

***Общество с ограниченной ответственностью «БФ»,*** именуемое в дальнейшем ***«Эксплуатирующая компания»*,** в лице Генерального директора Чернышовой Натальи Викторовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Термины и Определения.**

1.1. *Договор* – настоящий договор на оказание Услуг со всеми его приложениями, а также любыми его изменениями и дополнениями.

1.2. *Объект* – бизнес-центр с пристроенной многоэтажной открытой автостоянкой, общей площадью 37 722,8 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 153. Объект введен в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №78-3511в-2014 г. от 30.06.2014 г.

1.3. *Отчетный период* – один календарный месяц.

1.4. *Кооператив* – специализированная организация, созданная в целях удовлетворения материальных и иных потребностей членов Кооператива в связи с владением, пользованием и распоряжением, принадлежащим им имуществом в нежилом здании бизнес-центра по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский пр., д. 153, обеспечивает эксплуатационное и техническое обслуживание Объекта, содержание и ремонт общего имущества Объекта, снабжение Объекта коммунальными ресурсами.

1.5. *Эксплуатационный контроль* – периодические осмотры, контрольные проверки и (или) мониторинг состояния оснований, строительных конструкций, общих систем инженерно- технического обеспечения и сетей инженерно - технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности Объекта, и соответствия требованиям технических регламентов и проектной документации.

1.6. *Техническое обслуживание* – поддержание параметров устойчивости, надежности общих систем Объекта, а также исправность строительных конструкций, общих систем инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации.

1.7. *Текущий ремонт* – ремонтные работы, выполняемые для обеспечения или восстановления работоспособности общих инженерных систем, оборудования, элементов внутренней отделки Объекта, дверей, оконных конструкций, элементов внешней отделки фасадов и кровли.

**2. Предмет договора.**

2.1. В рамках настоящего Договора Эксплуатирующая компания обязуется оказывать Кооперативу услуги по эксплуатационному контролю, техническому обслуживанию общего имущества Объекта (в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации), также осуществлять текущий ремонт общего имущества Объекта, а Кооператив обязуется принимать услуги и производить их оплату.

Эксплуатационный контроль и техническое обслуживание общего имущества Объекта осуществляются в два этапа в соответствии с требованиями действующего законодательства в объемах, указанных в **Приложении № 1а** и **Приложении №1б** (соответственно этапу) к настоящему Договору.

На I этапе Исполнитель обеспечивает выполнение работ (оказание услуг), указанных в **Приложении №1а**. Первый этап предоставления услуг действует с момента подписания настоящего договора и до передачи Застройщиком 70% помещений в Объекте их приобретателям. Изменение объема оказываемых на протяжении I этапа услуг оформляется дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

После передачи Застройщиком 70% помещений в Объекте их приобретателям (II этап) Исполнитель обеспечивает выполнение работ (оказание услуг), указанных в **Приложении №1б.**

Текущий ремонт производится Эксплуатирующей компанией в объеме, указанном в **Приложениях №№1в и 11** к настоящему Договору, по мере необходимости на основании заявок (далее по тексту – **«Заявка»**) Кооператива по форме, указанной в **Приложении № 6** к настоящему Договору. Заявки, переданные в Эксплуатирующую компанию после 12:00, принимаются Эксплуатирующей компанией к исполнению с 09:00 следующего рабочего дня. Все Заявки фиксируются в журнале (далее по тексту – **«Журнал выполнения Заявок»**) по форме, указанной в **Приложении № 9** к настоящему Договору. Журнал выполнения Заявок ведет и хранит Кооператив.

Услуги, указанные в **Приложениях №№ 1а, 1б, 1в** к настоящему Договору, оказываются Эксплуатирующей компанией с применением, как своих материалов, так и материалов, предоставляемых Кооперативом. Перечень и объемы материалов, принадлежащих Эксплуатирующей компании и используемых ею для оказания услуг в рамках настоящего Договора, указаны в **Приложении № 11** к настоящему Договору.

Все иные, не указанные в **Приложении № 11** к настоящему Договору материалы, предоставляет Кооператив. Эксплуатирующая компания своевременно за счет Кооператива приобретает необходимое количество таких материалов, предварительно сформировав их перечень и письменно согласовав с Кооперативом  их перечень и стоимость на следующий месяц. По итогам истекшего месяца, не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным, Эксплуатирующая компания предоставляет Кооперативу акт об использовании материалов (далее по тексту – **«Акт об использовании материалов Кооператива»**) по форме, указанной в **Приложении № 4** к настоящему Договору). Акт об использовании материалов Кооператива Эксплуатирующая компания предоставляет одновременно с актом, указанным в п. 5.1 настоящего Договора.

2.2. В случае, когда проверка и мониторинг состояния оснований и строительных конструкций предусматривает использование инструментальных средств либо привлечение специализированных организаций стоимость услуг Эксплуатирующей компании увеличивается на понесенные ею в связи с этим расходы. При этом размер предполагаемых расходов Эксплуатирующая компания предварительно согласует с Кооперативом.

2.3. С момента заключения настоящего Договора Эксплуатирующая компания становится лицом, ответственным за эксплуатацию Объекта в контексте Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**3. Порядок оказания Услуг.**

3.1. Услуги оказываются Эксплуатирующей компанией в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.2. Стороны в течение одного календарного месяца с момента заключения настоящего Договора подписывают Акт приема-передачи на эксплуатационный контроль и техническое обслуживание Объекта (Форма Акта приема-передачи на Эксплуатационный контроль и техническое обслуживание Объекта приведена в **Приложении № 2** к настоящему Договору). Дефекты, обнаруженные в процессе осмотра и препятствующие нормальной работе Объекта, вносятся в Акт приема-передачи и устраняются исходя из установленных причин возникновения. В Акт также вносится информация о состоянии принятых сетей, систем и оборудования.

3.3. Стороны в течение одного календарного месяца с момента заключения настоящего Договора подписывают график планово-предупредительных работ на год (далее по тексту – **«График ППР»**), разработанный Эксплуатирующей компанией на основании перечня инженерных сетей, инженерных систем и оборудования Объекта по форме, указанной в **Приложении № 3** к настоящему Договору.

Ежемесячно, не позднее 1 числа, Эксплуатирующая компания предоставляет Кооперативу График ППР на текущий месяц.

3.4. Услуги, указанные в Приложениях №№ 1а, 1б, 1в к настоящему Договору, Эксплуатирующая компания оказывает с 8.00 до 20.00 по текущему обслуживанию, за исключением работ по аварийному обслуживанию. Работы по аварийному обслуживанию проводятся круглосуточно.

Время и сроки выполнения работ, которые могут причинить неудобства сотрудникам и клиентам, должны быть согласованны с ответственным представителем Кооператива. Оказание услуг, связанных с временным перерывом в предоставлении какой-либо коммунальной услуги или других услуг, будет осуществляться Эксплуатирующей компанией только после согласования с Кооперативом.

В случае необходимости проведения работ в вечернее/ночное время, а также в выходные дни Эксплуатирующая компания согласовывает время с Кооперативом.

3.5. Услуги будут оказываться квалифицированным персоналом. К проведению работ будут привлекаться только квалифицированные специалисты, имеющие соответствующие допуски, разрешения и аттестации.

3.6. Для выполнения условий настоящего Договора сотрудники Эксплуатирующей компании будут иметь доступ на Объект 24 часа в сутки, 365 дней в году, в соответствии с условиями безопасности Объекта. Сотрудники Эксплуатирующей компании будут иметь и право пользования территориями и оборудованием общего пользования.

3.7. Эксплуатирующая компания предоставляет специалистов соответствующей квалификации, которые могут быть назначены ответственными за безопасную эксплуатацию тепло,- энергоустановок и тепловых сетей, электрохозяйство, организацию и эксплуатацию лифтов, за промышленную безопасность, пожарную безопасность, газовое хозяйство.

В случае, если надзорными или контролирующими органами Кооперативу будут выставлены штрафные санкции, связанные с тем, что ответственный специалист является сотрудником Эксплуатирующей компании, то такие штрафы оплачиваются Кооперативом.

3.8. Эксплуатирующая компания при выполнении работ, указанных в Приложениях №№ 1а, 1б, 1в к настоящему Договору, по собственному усмотрению принимает решение о количественном составе сотрудников, способных выполнять должностные обязанности по каждой из должностей.

В случае мотивированного отказа Кооператива от кандидатуры того или иного сотрудника, Эксплуатирующая компания обязуется заменить:

Сотрудника инженерно- технической специальности - в течение 30- 45 календарных дней;

Младший обслуживающий персонал – в течение 14- 30 календарных дней;

3.9. Все работы, если они связаны с изменением строительных конструкций, перепланировками, воздействиями на инженерные сети и/или системы, изменяющими их технико-экономические характеристики, должны в обязательном порядке согласовываться с Кооперативом в письменном виде.

**4. Права и обязанности Сторон.**

**4.1. Эксплуатирующая компания обязана:**

4.1.1. Оказать, организовать, координировать и руководить всеми действиями, необходимыми для технического обслуживания Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.2. Не нарушать прав третьих лиц, находящихся на Объекте на основании договоров аренды, заключенных Кооперативом, а также воздержаться от осуществления каких-либо действий или бездействия, которые могут повлечь неисполнение Кооперативом своих обязательств перед арендаторами.

4.1.3. Обеспечить соответствие услуг требованиям заключенных Кооперативом договоров аренды в рамках условий настоящего Договора.

4.1.4. Принять от Кооператива документацию, необходимую для оказания услуг по настоящему Договору.

4.1.5. Передавать все подлинные документы, возникающие при взаимодействии Эксплуатирующей компании с административными службами, контролирующими и проверяющими органами, поставщиками ресурсов, материалов и услуг (акты, справки, предписания, заключения и т.п.), Кооперативу в течение трех рабочих дней с даты их получения по акту приемки-передачи, оставляя для себя копии, заверенные Кооперативом.

4.1.6. По первому требованию предоставить Кооперативу информацию и документы относящиеся к предмету настоящего Договора, а также принимать во внимание разумные требования и пожелания Кооператива, непосредственно связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.7. Извещать Кооператив о необходимости осуществления действий, которые не входят в предмет настоящего Договора, но требуются для поддержания нормального состояния и функционирования Объекта.

Надлежащим извещением считается уведомление в письменной форме, переданное ответственному представителю Кооператива под роспись, (возможно направление по электронной почте \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с отправкой уведомления о прочтении.

В случае непринятия Кооперативом соответствующих мер все риски, возникающие в связи с этим, несет Кооператив.

4.1.8. Заключить договоры с третьими лицами, в случаях предусмотренных настоящим Договором, а также надлежащим образом осуществлять руководство и контроль над деятельностью таких третьих лиц. Привлекаемые Эксплуатирующей компанией третьи лица должны иметь соответствующие лицензии и другие необходимые разрешения, требуемые действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.9. В соответствии с настоящим Договором принимать необходимые меры (в том числе путем привлечения специализированных организаций, если Эксплуатирующая компания считает это целесообразным), для обеспечения контроля над соблюдением на Объекте требований техники безопасности, правил пожарной безопасности, правил охраны труда и окружающей среды, санитарного контроля, а также иных требований действующего законодательства РФ.

4.1.10. Обеспечить в соответствии с настоящим Договором соблюдение своими сотрудниками и контролировать соблюдение привлеченными для исполнения настоящего Договора третьими лицами требований действующих нормативных актов РФ, правил, распоряжений и предписаний органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также иных надзорных органов.

4.1.11. В соответствии с условиями п. 3.8. настоящего Договора принимать решения о количестве единиц персонала Эксплуатирующей компании, необходимого, для надлежащего выполнения обязательств Эксплуатирующей компании по настоящему Договору.

4.1.12. Предусмотреть в договорах субподряда положение об обязанности субподрядной организации возместить ущерб, причиненный Кооперативу или третьим лицам субподрядчиками в ходе выполнения последними своих обязательств на Объекте.

4.1.13. Обеспечить профессиональное обслуживание Объекта с использованием высококвалифицированного и подготовленного персонала.

4.1.14. Обеспечить необходимое для исполнения обязательств по настоящему Договору количество сотрудников, обладающих необходимой квалификацией.

4.1.15. Обеспечить персонал, задействованный в выполнении работ на Объекте для исполнения Эксплуатирующей компанией своих обязательств по настоящему Договору, необходимым инструментом и оборудованием.

4.1.16. Давать Кооперативу предложения по повышению эффективности проведения работ, являющихся предметом настоящего Договора, достижению экономии материальных, трудовых и финансовых ресурсов.

4.1.17. Ежегодно согласовывать с Кооперативом График ППР в срок до 01 декабря текущего года.

4.1.18. В процессе оказания услуг по эксплуатации давать Кооперативу рекомендации, а также ориентировочную стоимость и графики проведения необходимых текущих ремонтов Объекта в течение 10 календарных дней с момента обнаружения дефектов и повреждений.

При необходимости проведения Кооперативом текущих ремонтов представители Сторон составляют дефектную ведомость (далее по тексту – **«Дефектная ведомость»**) по форме, указанной в **Приложении № 5** к настоящему Договору.

4.1.19. Незамедлительно сообщать Кооперативу, службе охраны Объекта, а также соответствующим муниципальным службам (пожарная охрана, полиция, скорая медицинская помощь, служба спасения и т.п.) о возникновении (угрозе возникновения) нештатных ситуаций, противоправных действий, угрозы жизни и здоровью людей, сохранности имущества и предпринимать действенные меры к их устранению.

4.1.20. При возникновении аварийной ситуации на Объекте в рабочие дни обеспечить прибытие аварийной бригады в течение 2 часов с момента поступления заявки на диспетчерский пункт Эксплуатирующей компании по тел.: +7 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Во внерабочее время, выходные и праздничные дни обеспечить прибытие аварийной бригады не позднее 2,5 часов с момента поступления заявки на диспетчерский пункт Эксплуатирующей компании по тел.: +7 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.1.21. Представлять письменный отчет о причинах, последствиях и принятых мерах по ликвидации аварийной ситуации на инженерных системах.

4.1.22. Принять по накладной от Кооператива, приобретенные последним запасные части и расходные материалы.

4.1.23.В случае выхода из строя оборудования и инженерных систем в период эксплуатации извещать об этом Кооператив для принятия мер по его восстановлению в течение 2 -х часов с момента выявления неисправности по тел: +7 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также направлять сообщение по адресу: @ секретаря и управляющего.

4.1.24. Срок исполнения заявок на текущий ремонт помещений не должен превышать 5 рабочих дней при условии наличия необходимых материалов и запчастей. В случае невозможности выполнения заявки в срок по причине отсутствия необходимых материалов и запчастей Эксплуатирующая компания обязана уведомить Кооператив о возможных сроках исполнения заявки.

4.1.25. Срок исполнения заявок на текущий ремонт инженерных систем не должен превышать 3 рабочих дней при условии наличия необходимых материалов и запчастей. В случае невозможности выполнения заявки в срок по причине отсутствия необходимых материалов и запчастей Эксплуатирующая компания обязана уведомить Кооператив о возможных сроках исполнения заявки.

4.1.26. В письменном виде предоставить Кооперативу списки уполномоченных представителей со своей стороны, с указанием их полномочий и контактными данными.

4.1.27.Оказывать услуги по комплектации материалами, необходимыми для оказания услуг в рамках настоящего Договора.

4.1.28.Ежемесячно, до 18 числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Кооперативу оригиналы счетов, актов и счетов-фактур, выставленных поставщиками ресурсов, материалов и услуг в адрес Кооператива.

В случае не предоставления/ несвоевременного предоставления документов поставщиками ресурсов, материалов и услуг, Эксплуатирующая компания ответственности не несёт.

4.1.29. Принимать участие в комиссиях по приему-передаче помещений от Застройщика Собственникам.

4.1.30. При оказании Услуг, предусмотренных настоящим Договором, обеспечить нахождение специалистов Эксплуатирующей компании на Объекте в форменной одежде.

Модели форменной одежды согласуются с Кооперативом однократно на период действия настоящего Договора.

4.1.31. Не допускать в технические помещения посторонних лиц без сопровождения сотрудников Эксплуатирующей компании.

4.1.32. В течение 1 (одного) месяца с момента подписания настоящего Договора, заключить договор страхования ответственности за причинение вреда на сумму эквивалентную не менее 1 000 000 (Один миллион) долларов США.

4.1.33. Вести журнал эксплуатации Объекта (далее по тексту – **«Журнал эксплуатации Объекта»**), в который вносятся сведения о датах и результатах проведенных осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга оснований Объекта, строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения, их элементов, о выполненных работах по техническому обслуживанию Объекта, о проведении текущего ремонта Объекта, о датах и содержании выданных уполномоченными органами исполнительной власти предписаний об устранении выявленных в процессе эксплуатации объекта нарушений, сведения об устранении этих нарушений. До момента установления формы Журнала эксплуатации Объекта соответствующим нормативным актом в рамках Градостроительного кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению вести Журнал эксплуатации Объекта по форме, указанной в **Приложении № 8** к настоящему Договору.

**4.2. В состав обязательств Эксплуатирующей компании по настоящему Договору не входит:**

4.2.1. Техническое обслуживание и ремонт структурированных кабельных сетей, локальных вычислительных сетей, телефонии, программных и аппаратных средств защиты информации, слаботочных систем, СКУД, автоматики тепловых центров, УУ и насосных станций, системы диспетчеризации инженерного оборудования, системы оповещения ЧС и ГО, автоматических шлагбаумов.

4.2.2. Производство любого капитального ремонта или строительно-монтажных, отделочных или пусконаладочных работ, за исключением работ, указанных в **Приложении № 1в** к настоящему Договору.

4.2.4. Замена какого-либо оборудования в составе инженерных систем (осуществляется Эксплуатирующей компанией только после соответствующего письменного одобрения Кооперативом).

**4.3. Эксплуатирующая компания имеет право:**

4.3.1. На основании выданной в установленном порядке доверенности (ей) представлять

Кооператив по вопросам, являющимся предметом настоящего Договора, в отношениях со всеми организациями, учреждениями и гражданами.

4.3.2. Требовать и получать от Кооператива все необходимые документы, в том числе планы, проекты, расчеты, заключения специалистов, относящиеся к Объекту.

4.3.3. Требовать и получать от Кооператива копии правоустанавливающих документов на Объект**.**

4.3.4. Привлекать третьих лиц к оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором, при этом Эксплуатирующая компания отвечает перед Кооперативом за качество услуг, оказанных привлеченными ею третьими лицами.

В случае, когда проверка и мониторинг состояния оснований и строительных конструкций предусматривает использование инструментальных средств либо привлечение специализированной организации, такие работы оказываются Эксплуатирующей компанией за дополнительную плату.

4.3.5. С письменного согласия Кооператива, дополнять, изменять и прекращать любые из услуг, когда это целесообразно с точки зрения принципов добросовестного обслуживания Объекта. Содержание и стоимость новых или измененных услуг согласовываются с Кооперативом.

4.3.6. Отказаться от выполнения требований Кооператива в случаях, когда исполнение таких требований создает угрозу для жизни и здоровья лиц, находящихся на Объекте, письменно уведомив об этом Кооператив в разумный срок.

**4.4. Кооператив обязан:**

4.4.1. Производить платежи Эксплуатирующей компании за комплекс услуг, в соответствии с п.6.1 настоящего Договора, в размерах, порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.4.2. Передать Эксплуатирующей компании всю имеющуюся у Кооператива техническую и иную документацию (копии договоров, заключенных с поставщиками энергии, воды, тепла, и других договоров с коммунальными городскими службами и т.д.), касающуюся Объекта, отражающую состав и техническое состояние Объекта на день передачи, и необходимую для осуществления Эксплуатирующей компанией своих обязательств по настоящему Договору, а также в течение трех рабочих дней предоставлять Эксплуатирующей компании всю документацию и корреспонденцию, имеющую непосредственное отношение к предмету настоящего Договора.

4.4.3. Информировать Эксплуатирующую компанию об известных ему эксплуатационных особенностях Объекта.

4.4.4. Оказывать разумное содействие Эксплуатирующей компании в исполнении настоящего Договора, в том числе посредством выдачи его сотрудникам доверенностей на совершение действий от имени Кооператива, если такие действия были предварительно согласованы с Кооперативом.

4.4.5. В обязательном порядке согласовывать с Эксплуатирующей компанией решения по подключению к инженерным сетям дополнительных нагрузок, проведению перепланировок и реконструкции Объекта.

4.4.6. Обеспечить условия, необходимые для оказания Эксплуатирующей компанией услуг по настоящему Договору, в том числе доступа в помещения Кооператива, к электроэнергии, холодной, горячей воде, телефонной линии. В противном случае Эксплуатирующая компания не несет ответственности по полному, надлежащему и своевременному выполнению своих обязательств перед Кооперативом.

4.4.7. Кооператив обязуется выделить Эксплуатирующей компании служебные площади для складирования оборудования, расходных материалов и инвентаря Эксплуатирующей компании, а также необходимых последнему для размещения своих сотрудников, на срок действия настоящего Договора.

4.4.8. Не допускать в технические помещения посторонних лиц без сопровождения сотрудников Эксплуатирующей компании.

4.4.9. Заранее информировать Эксплуатирующую компанию об оказании услуг на инженерных системах, оборудовании и строительных конструкциях сторонними организациями, путем направления ей уведомления на электронный адрес: bfcompanya@gmail.com c отправкой уведомления о прочтении.

4.4.10. В письменном виде предоставить Эксплуатирующей компании списки уполномоченных представителей со своей стороны, с указанием их полномочий и контактными данными.

4.4.11. Принимать от Эксплуатирующей компании протоколы переговоров, письма, справки, отчеты о проделанной работе и другие материалы.

4.4.12. Принимать работу Эксплуатирующей компании и подписывать акты об оказанных услугах в соответствии с пп.5.1.- 5.4.

4.4.13. Привлекать Эксплуатирующую компанию для участия в комиссиях по приему-передаче помещений от Застройщика Собственникам.

**4.5. Кооператив имеет право:**

4.5.1. Кооператив имеет право осуществлять контроль над выполнением Эксплуатирующей компанией ее обязанностей по настоящему Договору, не вмешиваясь при этом в оперативную деятельность Эксплуатирующей компании.

4.5.2. Требовать у Эксплуатирующей компании сведения о ходе исполнения Договора, копии документов, подтверждающих проведенную Эксплуатирующей компанией работу.

4.5.3. Проводить различные работы на Объекте (в том числе посредством привлеченных специализированных организаций), не имеющие отношения к предмету настоящего Договора и влияющие на возможность исполнения настоящего Договора Эксплуатирующей компанией, предварительно согласовав их проведение с Эксплуатирующей компанией.

4.5.4. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением Эксплуатирующей компанией своих обязательств по настоящему Договору.

4.5.5. Самостоятельно приобретать запасные части и расходные материалы, передавая их Эксплуатирующей компании в работу по накладной.

**5.Порядок подписания Актов сдачи-приемки оказанных услуг.**

5.1. Эксплуатирующая компания ежемесячно, в течение 5(пяти) рабочих дней с даты окончания отчетного месяца, предоставляет Кооперативу на подписание 2 экземпляра Акта оказанных услуг (далее по тексту – **«Акт»**)

5.2. Кооператив подписывает полученные экземпляры Актов и вручает один подписанный со своей стороны экземпляр Эксплуатирующей компании в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его получения или в тот же срок предоставляет Эксплуатирующей компании мотивированный письменный отказ от подписания. Письменный мотивированный отказ Кооператив составляет на основании Графика ППР за месяц с отметками об исполнении, Журнала об исполнении заявок, а также актов, указанных в п. 7.14 настоящего Договора.

5.3. Если в течение указанного в п. 5.2 настоящего Договора срока Кооператив не подписал Акт и не представил Эксплуатирующей компании мотивированный письменный отказ от подписания Акта, Акт признается подписанным Кооперативом без замечаний и в полном объёме.

5.4. В случае наличия мотивированного письменного отказа от подписания Акта со стороны Кооператива Эксплуатирующая компания в 3-х-дневный срок обязана рассмотреть перечень замечаний Кооператива и совместно с последним определить сроки их устранения. По факту устранения замечаний Эксплуатирующая компания, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты устранения замечаний, предоставляет Кооперативу на подписание 2 экземпляра Акта за отчетный период. При подписании Акта устраненных замечаний Стороны руководствуются пунктами 5.2-5.3 настоящего Договора.

5.5. В случае, если услуги не были оказаны Эксплуатирующей компанией в полном объеме в результате неисполнения/ненадлежащего исполнения Кооперативом обязательств, предусмотренных настоящим Договором (в том числе, но не исключительно не предоставление/несвоевременное предоставление запасных частей), Стороны подписывают Акт фактически оказанного в отчетном периоде объема услуг и совместно определяют сроки оказания объема услуг, не выполненного Эксплуатирующей компанией по вине Кооператива. При этом размер ежемесячного вознаграждения Эксплуатирующей компании, указанный в п. 6.1 настоящего Договора, остается без изменения.

1. **Стоимость и порядок оплаты услуг.**

6.1. Стоимость комплекса услуг I этапа, указанного в **Приложениях №№ 1а, 1в** к настоящему Договору, *за один календарный месяц* составляет **358 800** (триста пятьдесят восемь тысяч восемьсот) руб., в том числе НДС 18% - 54 732 (пятьдесят четыре тысячи семьсот тридцать два) руб. 20 коп.

Стоимость комплекса услуг II этапа, указанного в **Приложениях №№ 1б, 1в** к настоящему Договору, *за один календарный месяц* составляет **545 100** (пятьсот сорок пять тысяч сто) руб., в том числе НДС 18% - 83 150 (восемьдесят три тысячи сто пятьдесят) рублей 85 коп.

Стоимость комплекса услуг, оказанных Эксплуатирующей компанией в рамках объема, указанного в **Приложении № 11** к настоящему Договору, определяется исходя из выполненного объема и расценок, указанных в **Приложении № 11** к настоящему Договору, в том числе НДС 18%.

6.2. Расчет за оказанные Эксплуатирующей компанией услуги производится ежемесячно на основании Акта и счетов Эксплуатирующей компании в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня подписания Акта.

6.3. Стоимость Услуг Эксплуатирующей компании может быть изменена по взаимному согласию Сторон в связи с увеличением затрат Эксплуатирующей компании, связанным, в том числе, с изменением действующего законодательства Российской Федерации, в том числе налогового, изменением уровня инфляции.

6.4. В том случае, если Эксплуатирующая компания оказывала услуги не полный календарный месяц, стоимость ее услуг рассчитывается, исходя из отношения числа календарных дней, в течение которых услуги Эксплуатирующей компанией оказывались в данном месяце, к общему числу календарных дней в этом месяце.

6.5. Обязательство по оплате услуг считается исполненным Кооперативом с момента списания денежных средств с расчетного счета Кооператива.

6.6. Эксплуатирующая компания предоставляет счета – фактуры в соответствии с законодательством РФ.

**7. Ответственность сторон**

7.1.В случае нанесения ущерба Объекту в результате виновных действий (бездействия) Эксплуатирующей компании, такой ущерб, при условии, что вина Эксплуатирующей компании будет доказана, в кратчайший срок устраняется силами и/или оплачивается за счет Эксплуатирующей компании. При этом в случае объективной невозможности для Эксплуатирующей компании устранить указанный ущерб собственными силами, для выполнения требуемых работ могут быть привлечены третьи лица с отнесением соответствующих расходов на Эксплуатирующую компанию.

7.2. В случае нанесения ущерба Объекту и его инженерным системам в результате виновных действий (бездействия) Эксплуатирующей компании, при условии, что вина Эксплуатирующей компании будет доказана, Кооператив вправе потребовать восстановления работоспособности систем и оборудования, пришедших в негодность, за счет Эксплуатирующей компании.

7.3.В случае, если в результате виновных действий (бездействия) Эксплуатирующей компании Кооператив несёт убытки в рамках коммерческой деятельности, то он вправе потребовать от Эксплуатирующей компании возмещения таких убытков, при условии что вина Эксплуатирующей компании, размер убытков и причинно-следственная связь между действиями (бездействием) Эксплуатирующей компании и причиненным ущербом будет доказана.

7.4. Кооператив вправе потребовать уплаты штрафных санкций в размере 1 % от ежемесячной стоимости услуги в случае не предоставления/несвоевременного предоставления Эксплуатирующей компанией документов, предусмотренных п. 4.1.28 настоящего Договора, за каждый не предоставленный/несвоевременно предоставленный документ. При этом размер штрафных санкций за нарушения данного вида не может превышать 10 % от стоимости услуги в месяц.

7.5. Эксплуатирующая компания несет ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, за действия (бездействие) своих работников и привлеченных Эксплуатирующей компанией в целях исполнения настоящего Договора третьих лиц.

7.6. Эксплуатирующая компания не несет ответственности:

7.6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение (ненадлежащее исполнение) было вызвано неисполнением, либо ненадлежащим исполнением Кооперативом своего обязательства, по отношению к которому соответствующее обязательство является встречным.

7.6.2. За скрытые дефекты или недостатки Объекта, которые не должны были и объективно не могли быть выявлены Эксплуатирующей компанией на момент подписания соответствующего Акта приема в эксплуатацию, и за последствия, вызванные такими дефектами (недостатками), а равно за дефекты и недостатки (и их последствия), которые были выявлены, но не были устранены Кооперативом (кроме случаев, когда устранение таких дефектов и недостатков входит в обязанности Эксплуатирующей компании в соответствии с настоящим Договором).

7.7. Эксплуатирующая компания освобождается от ответственности по настоящему Договору в части последствий следующих действий Кооператива, если они не были письменно согласованы с Эксплуатирующей компанией:

7.7.1. Установка, подключение и использование электроприборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Объекта, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры.

7.7.2. Подключение и использование приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

7.7.3. Осуществление реконструкции, модернизации инженерных систем Объекта.

7.8. В случае неисполнения Кооперативом предусмотренных настоящим Договором обязательств по оплате и/или по предоставлению документации (в том числе по предоставлению согласований, разрешений Кооператива и т.п.), которые повлекли (или могут повлечь) неисполнение Эксплуатирующей компанией своих обязательств по Договорам с третьими лицами, Кооператив, по требованию Эксплуатирующей компании, обязуется освободить Эксплуатирующую компанию от любых обязательств финансового характера, принятых ей на себя перед третьими лицами по таким договорам, и возместить Эксплуатирующей компании все обоснованные расходы и убытки, понесенные последней в данной связи, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Эксплуатирующей компании.

7.9. В случае, если надзорными или административными органами Кооперативу будет выставлен штраф за нарушение требований технической безопасности, правил пожарной безопасности, правил охраны труда и окружающей среды, санитарного контроля, Кооператив вправе потребовать уплаты штрафа в размере 1% от стоимости услуг по техническому обслуживанию Объекта, при условии, что обязательства по контролю вышеуказанных правил и норм были возложены на Эксплуатирующую компанию.

7.10. За нарушение какой-либо из Сторон сроков осуществления любых платежей, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона имеет право потребовать уплаты неустойки в размере 0,1 %от просроченной суммы за каждый день просрочки в период с установленной даты платежа до даты фактического осуществления платежа в полном объеме.

7.11. В случаях выявления Кооперативом фактов нахождения сотрудников Эксплуатирующей компании на Объекте без форменной одежды Кооператив вправе потребовать уплаты штрафа Эксплуатирующей компанией в размере 1 000 (Одна тысяча) рублей за каждый выявленный факт нарушения. При этом под «фактом нарушения» Стороны пришли к соглашению понимать следующее – нахождение одного сотрудника в любой период времени в течении одного рабочего дня.

7.12. В случае нарушения Эксплуатирующей компанией обязательств, указанных в пп. 4.1.20 и 4.1.23 настоящего Договора, Кооператив вправе потребовать уплаты штрафа Эксплуатирующей компанией в размере 1 000 (Одна тысяча) рублей за каждое выявленное нарушение.

7.13. Факт нарушения Эксплуатирующей компанией условий настоящего Договора фиксируется актом, составленным по форме, указанной в **Приложении № 7** к настоящему Договору.

7.14. Во всем остальном, что не установлено настоящим Договором Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

**8. Действие Договора и его расторжение.**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «21» августа 2014 года и действует в течение 1 (Одного) календарного года.

В случае, если в течение 60 (шестидесяти) календарных дней до даты окончания срока действия настоящего Договора, ни одна из Сторон не уведомит в письменном виде другую Сторону, настоящий Договор считается пролонгированным на каждый последующий календарный год.

8.2. Обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются после прекращения действия настоящего Договора, за исключением финансовых обязательств Сторон, возникших и не исполненных на момент прекращения настоящего Договора.

8.3. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке:

8.3.1. Эксплуатирующая компания в случае неполучения от Кооператива, по истечении установленного настоящим Договором срока платежа, оплаты за оказанные услуги по настоящему Договору более двух раз подряд, имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор путем направления Кооперативу письменного уведомления о расторжении настоящего Договора непозднее, чем за 30 (Тридцать) рабочих дней до даты его расторжения.

8.3.2. Кооператив имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор путем направления Эксплуатирующей компании письменного уведомления о расторжении настоящего Договора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) рабочих дней до даты его расторжения.

**9.Форс-мажорные обстоятельства.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. При этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

9.2.Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в трехдневный срок проинформировать в письменной форме другую сторону о наступлении указанных обстоятельств. Извещение о наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы официально подтверждаются соответствующими государственными организациями.

9.3.По прекращению действия вышеуказанных обстоятельств, Сторона, ссылающаяся на них, должна в трехдневный срок известить другую Сторону в письменном виде. При этом сторона должна указать срок, в который предполагается исполнить обязательства по настоящему Договору.

**10. Разрешение споров.**

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами разрешаются в Арбитражном суде Санкт- Петербурга и Ленинградской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**11.Конфиденциальность.**

11.1.Вся информация, полученная в ходе заключения и исполнения настоящего Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению или передаче третьим лицам без письменного согласия другой Стороны, как в период действия настоящего Договора, так и по окончании его в течение двух лет.

11.2.Не считается нарушением условий настоящего Договора разглашение информации в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**12.Заключительные положения.**

12.1. Настоящий Договор отражает полное взаимопонимание Сторон.

12.2.Все изменения и дополнения, вносимые в настоящий Договор, будут признаны действительными только в том случае, если они будут представлены в письменном виде и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

12.3. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, каждый из которых имеет юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**13. Приложения**

13.1. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

|  |  |
| --- | --- |
| **Приложение № 1а** | Перечень и стоимость услуг по эксплуатационному контролю и техническому обслуживанию (I этап). |
| **Приложение № 1б** | Перечень и стоимость услуг по эксплуатационному контролю и техническому обслуживанию (II этап). |
| **Приложение № 1в** | Объемы текущего ремонта по Объекту. |
| **Приложение № 2** | Форма Акта приема-передачи на техническое обслуживание Объекта. |
| **Приложение № 3** | Форма графика ППР на год. |
| **Приложение № 4** | Форма Акта об использовании материалов Кооператива. |
| **Приложение № 5** | Форма Дефектной ведомости. |
| **Приложение № 6**. | Форма заявки на выполнение разовых работ на объекте. |
| **Приложение № 7** | Форма акта о нарушении условий Договора. |
| **Приложение № 8** | Форма Журнала эксплуатации Объекта. |
| **Приложение № 9** | Форма Журнала выполнения Заявок. |
| **Приложение № 10** | Перечень дополнительных видов услуг (не входящих в стоимость Договора) |
| **Приложение № 11** | Перечень материалов для оказания услуг в рамках Приложений № 1а, 1в. |

**14. Место нахождения, платежные реквизиты и подписи Сторон.**

14.1.Для того чтобы любая корреспонденция считалась отправленной соответствующей Стороне, необходимо и достаточно, чтобы данная корреспонденция была направлена по адресу этой Стороны, указанному в тексте настоящего Договора, способом, позволяющим объективно определить время отправки корреспонденции.

14.2.В случае изменения адреса и/или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга способом, позволяющим документально определить момент получения такого уведомления.

|  |  |
| --- | --- |
| **КООПЕРАТИВ** | **ЭКСПЛУАТИРУЮЩАЯ КОМПАНИЯ** |
| **ОЭПК «Ленинский 153»** | **ООО «БФ»** |
| 196247, Санкт-Петербург,  Ленинский пр., д.153, лит. А  ИНН 7810355893 / КПП 781001001  Р/сч 40703810690180000009  в ОАО «Банк «Санкт-Петербург»  К/сч 30101810900000000790, БИК 044030790 | Юр. адрес:194156, Санкт-Петербург г, проспект Большой Сампсониевский, 94 лит А, пом. 7Н  Почтовый адрес: 197022, Санкт-Петербург г, Чапыгина ул, 6 лит А, оф. 434-436  ОГРН 1137847324780  ИНН 7802835511 / КПП 780201001  Р/сч 40702810555040099942  в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ»  К/сч 30101810500000000653, БИК 044030653 |
| **Председатель правления**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **К.К. Кулёв** | **Генеральный директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Н.В. Чернышова** |