**ДОГОВОР № \_\_\_**

**на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Балашиха, Московской обл. | 01 июля 2016 года |

**Общество с ограниченной ответственностью «Балашихинская хлопкопрядильная фабрика»**, в лице Генерального директора Ярославской Светланы Тимофеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью** **«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**, в лице Генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **Заказчик**, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

1.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление, а Заказчик использование и оплату эксплуатационных и коммунальных услуг (далее – **Услуги**) за нежилое помещение, находящееся в здании, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 36 (далее – **Объект**).

Общая площадь помещения составляет \_\_\_\_ кв.м.

1.2. В эксплуатационные услуги входит:

1) содержание, обслуживание и ремонт тепловых сетей, трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, запорной арматуры и противопожарного водопровода;

2) содержание и обслуживание артезианской скважины и насосов;

3) плановая чистка канализационных колодцев и коллекторов (имеется в виду неаварийная чистка колодцев и коллекторов, проводимая по утвержденному плану, не чаще двух раз в течение одного года);

4) уборка от снега проезда общего пользования, шириной 6 (шесть) метров, для обеспечения двустороннего движения на Объекте, включая расчистку въезда, в том числе обслуживание и содержание коммунальной уборочной техники;

5) уборка мусора с последующим вывозом и утилизацией с площадей общего пользования;

6) услуги контрольно-пропускной службы, согласно утвержденному Положению о пропускном режиме на Объекте;

7) дежурное освещение площадей общего пользования и внутренней территории Объекта (в том числе расходы на ремонт и обслуживание светильников, плата за потребленную электрическую энергию);

8) дежурство, обеспечивающее круглосуточную и надежную работу инженерных сетей, оборудования и своевременное выявление и оперативное устранение возникших аварий, неполадок;

9) содержание, техническое обслуживание и ремонт лифтового хозяйства;

10) обслуживание и эксплуатация высоковольтных электрических сетей и оборудования (в том числе трансформаторные подстанции (ЦРП, ТП).

П. 1.2. Договора распространяется только на зону ответственности Управляющей организации.

Договор не предусматривает оказания эксплуатационных услуг внутри помещения Заказчика, арендованного по Договору аренды нежилых помещений с ООО «Компания «Русский трикотаж» (далее - **Договор аренды**).

Зоной ответственности Управляющей организации являются все инженерные сети и оборудование (далее – **инженерные сети**), расположенные на Объекте, за исключением инженерных сетей в помещении Заказчика, а так же электрических сетей низкого напряжения и приборов учета электрической энергии, согласно Приложению №1 к Договору.

Зоной ответственности Заказчика являются инженерные сети, находящиеся внутри занимаемого Заказчиком помещения.

1.3. В коммунальные услуги входит:

1) электроснабжение;

2) водоснабжение и водоотведение (канализование).

1.4. Договор, в соответствии со ст. 421 Гражданского кодекса РФ, является смешанным договором.

1. **Обязанности Сторон**

***2.1. Обязанности Заказчика:***

2.1.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать Услуги, возмещать ущерб и оплачивать неустойку, выставленную в порядке и размерах, установленных Договором и законодательством РФ.

2.1.2. Соблюдать условия Договора, требования нормативно-технической документации, установленные стандарты, нормы и правила, законодательства РФ, в том числе экологического.

2.1.3. Содержать инженерные сети и оборудование в своей зоне ответственности, в полной исправности, производить за свой счет текущий и аварийный ремонт, в том числе приборы учета электрической энергии.

2.1.4. Допускать в любое время суток в помещение должностных лиц Управляющей организации, а также предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за эксплуатацией в сопровождении представителя Заказчика.

2.1.5. Содержать помещение с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и не допускать хранение взрывоопасных веществ, веществ, загрязняющих воздух, не допускать попадание и сброс посторонних предметов в систему канализации. Допускать в любое время суток в занимаемое помещение лиц, уполномоченных руководством Управляющей организации, для контроля за соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм в сопровождении представителя Заказчика.

2.1.6. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных сетях, оборудовании, приборах учета и строительных конструкциях.

2.1.7. Не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней в письменном виде уведомлять Управляющую организацию об изменении банковских реквизитов, адреса либо режима использования занимаемого помещения, приведшего к необходимости перерасчета количества и объемов предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг, других причин, требующих внесения изменений в Договор.

2.1.8. производить сверку взаимных расчетов по коммунальным и эксплуатационным платежам.

2.1.9. Без оформления в установленном порядке письменного разрешения Управляющей организации:

- не производить перенос инженерных сетей;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуры;

- не подключать и не использовать бытовые приборы, оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнения работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций здания.

Заказчик несет полную материальную ответственность за несоблюдение данных условий.

2.1.10. Выполнять предписания и иные законные требования Управляющей организации, нести всю полноту ответственности за нарушения.

2.1.11. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения Договора назначить ответственного за электрохозяйство, о чем письменно уведомить Управляющую организацию, в противном случае ответственность несет руководитель Заказчика.

***2.2. Обязанности Управляющей организации:***

2.2.1. Оказывать Услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом инженерных сетей и оборудования, указанные в п. 1.2. Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ до ввода в помещение Заказчика.

2.2.2. Обеспечивать снабжение Заказчика коммунальными услугами, указанными в п. 1.3. Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.3. Вести соответствующую техническую документацию на Объекте.

2.2.4. принимать необходимые меры по предупреждению и своевременной ликвидации аварий и повреждений в инженерных сетях и оборудовании Управляющей организации, а также по возобновлению их работоспособности, с соблюдением всех технических и санитарных норм и правил.

2.2.5. уведомлять о проводимых плановых ремонтных и прочих работах, в связи с чем может прекратиться предоставление Услуг по Договору.

2.2.6. Выдавать Заказчику разрешение и/или технические условия на проведение работ в соответствии п.2.1.9. Договора исключительно на основании проектной документации, разработанной специализированной организацией.

2.2.7. ежемесячно предоставить Заказчику акт об оказании услуг (далее – Акт).

1. **Права Сторон**

***3.1. Управляющая организация имеет право:***

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств по Договору.

3.1.2. В установленном законом порядке, требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Заказчиком обязательств по платежам, причинения ущерба инженерным сетям и/или оборудованию Управляющей организации и иные убытки, причиненные Заказчикам из-за действий/бездействий Заказчика и/или невыполнений условий Договора.

3.1.3. Проводить проверку (ревизию) инженерных сетей и оборудования в помещении Заказчика и их техническое состояние, а также получать от Заказчика полные и необходимые сведения и материалы, относящиеся к инженерным сетям и оборудованию Заказчика, контролировать качество воды и сточных вод. В случае выявления нарушений, составлять акты и выдавать предписания.

3.1.4. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги и эксплуатационные услуги и (или) нормативных документов по расчету коммунальных и эксплуатационных услуг в одностороннем порядке производить перерасчет.

3.1.5. Вызывать представителя Заказчика в любое время суток по телефону в случае аварии инженерных сетей и оборудования в помещении Заказчика.

3.1.6. В случае уклонения Заказчика от уплаты Услуг более чем на 10 (десять) календарных дней, Управляющая организация без письменного уведомления вправе прекратить отпуск отдельных видов, либо всех коммунальных услуг.

3.1.7. Привлекать к оказанию Услуг третьи лица, при этом нести всю полноту ответственности за оказанные услуги перед Заказчиком.

3.1.8. Прекратить поставку коммунальных услуг, а также ограничить режим их потребления в одностороннем порядке, после предупреждения Заказчика, в следующих случаях:

- при подсоединении к инженерным сетям третьих лиц без согласия Управляющей организации;

- при нарушении установленного режима энергопотребления;

- при увеличении мощности сверх величины, обусловленной в Договоре;

- присоединения токоприемников помимо прибора учета или с нарушением схем учета электроэнергии;

- при снижении показателей качества электроэнергии по вине Заказчика до значений, нарушающих нормальное функционирование электроустановок Управляющей организации;

- при недопущении должностного лица Управляющей организации к инженерным сетям, оборудованию и/или приборам учета;

- при не устранении выявленных нарушений и неисполнении выданных предписаний Управляющей организации в установленный срок;

- при не выполнении предписаний контролирующих органов.

3.1.9. Прекратить поставку коммунальных услуг, а также ограничить режим их потребления в одностороннем порядке, без предупреждения Заказчика при проведении неотложных ремонтных работ, мероприятий по предупреждению или ликвидации аварий.

3.1.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

***3.2.Заказчик имеет право:***

3.2.1. получать информацию об условиях оказания Услуг и об изменениях, возникших в процессе оказания Услуг по Договору.

3.2.2. требовать предоставления Услуг в соответствии с действующими нормативно-техническими правилами и нормами, законодательством РФ.

3.2.3. произвести по письменному согласованию с Управляющей организацией работы, указанные в п.2.1.9. Договора, силами специализированной организации и в строгом соответствии с техническими нормами и правилами, действующими в РФ.

3.3. Стороны обязуются не загромождать места общего пользования мусором, транспортными средствами, производственными отходами и прочими предметами.

**4. Ответственность Сторон. Односторонний отказ от исполнения Договора**

***4.1. Ответственность Заказчика:***

4.1.1. В случае несвоевременной оплаты согласно условиям Договора Управляющая организация вправе начислить Заказчику неустойку в размере0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа, а также прекратить оказание Услуг, согласно п. 3.1.6. Договора.

4.1.2. В случае засора Заказчиком системы канализации посторонними предметами, а также при засоре, повлекшем затопление помещений канализационными водами, Заказчик обязан оплатить Управляющей организации штраф в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей, а также возместить причиненный ущерб, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты определения суммы ущерба.

4.1.3. В случае нарушения п. 2.1.9. Договора Управляющая организация вправе применить штрафные санкции в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей, а также требовать полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации в результате несогласованных действий, и/или проведения восстановительных работ силами и за счет Заказчика.

4.1.4. Ущерб, причиненный третьему лицу в результате проведения работ, предусмотренных Договором, по вине Заказчика компенсируется Заказчиком. Заказчик также обязан возмещать штрафные санкции, налагаемые административными органами на Управляющую организацию за невыполнение Заказчиком договорных обязательств.

4.1.5. Оплата санкций, предусмотренных Договором, производится Заказчиком на основании выставленного счета в течение 10 (десяти) календарных дней путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

***4.2. Ответственность Управляющей организации:***

4.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору Управляющая организация несет ответственность по возникшим у Заказчика убыткам. При этом максимальный размер возмещения убытков не может превышать однократной постоянной части месячной платы, указанной в п. 5.2. Договора.

4.3. Управляющая организация имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

- при нарушении Заказчиком п. 2.1.2. Договора;

- при выявлении самовольного присоединения к инженерным сетям Управляющей организации инженерных сетей Заказчика;

- при существенном и систематическом (более чем 2 раза) нарушении Заказчиком условий Договора;

- при задержке оплаты Услуг по Договору более чем на 30 (тридцать) календарных дней, без письменного согласования Управляющей организацией соответствующей отсрочки.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в ходе исполнения Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

4.5. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они рассматриваются в установленном порядке Арбитражным судом Московской области.

1. **Стоимость и порядок расчетов**

5.1. Стоимость Услуг по Договору состоит из постоянной и переменных частей ежемесячной оплаты.

5.2. За Услуги, указанные в п.п. 1)-9) п. 1.2., п.п. 2) п. 1.3. Договора, Стороны договорились установить тариф в размере **80,00** руб. (Восемьдесят рублей 00 копеек) за 1 квадратный метр, с учетом НДС -20%, исходя из занимаемой Заказчиком площади помещения. Площадь помещения указана в п. 1.1. Договора.

В том случае, когда Заказчику не оказывается какая – либо Услуга по причине отсутствия технической возможности или ненадобности данной Услуги, тариф изменению не подлежит.

Сумма постоянной части ежемесячной оплаты по Договору равна \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** в месяц, с учетом НДС**-**20%.

5.3. Для переменной части ежемесячной оплаты за Услуги, указанные в п.п. 10) п. 1.2. Договора, Стороны договорились установить тариф **1,932528** руб. (Один рубль 932528 копеек), с учетом НДС – 20%, за 1 кВт/ч потребленной Заказчиком электрической энергии.

5.4. Для переменной части ежемесячной оплаты за Услуги, указанные в п.п. 1) п.1.3. Договора, для каждого расчетного периода применяются свободные (нерегулируемые) цены на электрическую энергию, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Оплата Услуг производится Заказчиком ежемесячно до 10 (десятого) числа текущего месяца по счету, выставленному Управляющей организацией, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

5.6. Оплата по п.п. 5.3., 5.4. Договора производится с учетом компенсации потерь в трансформаторной подстанции в размере 5 (пять) процентов от потребленной электрической энергии.

5.7. Днем исполнения денежных обязательств Заказчика считается день поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

5.8. При изменении тарифов на Услуги Управляющая организация производит соответствующий перерасчет со дня их изменения.

1. **Учет электроэнергии и порядок сдачи-приемки Услуг**

6.1. Учет потребленной Заказчиком электрической энергии осуществляется приборами учета электрической энергии.Сведения о приборах учета отражаются в Приложении №2 к Договору. В случае отсутствия прибора учета, Заказчик обязан установить прибор учета электрической энергии своими силами и за свой счет.

При подключении нескольких Заказчиков к одному прибору учета электрической энергии, показания распределяются пропорционально арендуемой площади.

6.2. Снятие показаний приборов учета Управляющей организацией производится ежемесячно, 25 числа расчетного месяца.

6.3. Обо всех случаях неисправности приборов учета, Заказчик письменно извещает Управляющую организацию в течение суток с момента их обнаружения.

6.4. Стороны договорились о том, что при выявлении подключения электроустановок Заказчика, минуя приборы учета, оплата электрической энергии производится **в пятикратном размере** по установленной мощности всех электроустановок, находящихся в помещении Заказчика, с учетом круглосуточной работы оборудования со дня последней проверки до дня устранения нарушения по следующей формуле:

**Э5 = ( М \* 24 час \* n ) \* 5** , где

**Э5** – расход электроэнергии Покупателя;

**М** - установленная мощность всех электроустановок (согласно Приложению №1);

**n** - количество дней со дня последней проверки до обнаружения нарушения.

6.5. Стороны договорились о том, что при временном отсутствии приборов учета, при недопущении должностного лица Управляющей организации к электрооборудованию или приборам учета, а также при неисправности прибора учета, оплата электрической энергии производится по установленной мощности всех электроустановок, находящихся в помещении Заказчика, с учетом круглосуточной работы оборудования со дня последней проверки до дня устранения нарушения по следующей формуле:

**Э = ( М \* 24 час \* n )**, где

**Э** – расход электроэнергии Покупателя;

**М** - установленная мощность всех электроустановок (согласно Приложению №1);

**n** - количество дней со дня последней проверки до обнаружения нарушения.

6.6. Расчетным периодом по Договору является календарный месяц. Ежемесячно, после завершения расчетного периода, Управляющая организация предоставляет Заказчику Акт. После надлежащего оформления Акта, Заказчик обязан возвратить один экземпляр Акта Управляющей организации.

В случае не предоставления Акта в течение 1 (одного) месяца, после отчетного, либо мотивированного отказа от подписания Акта, обязательства Управляющей организации считаются выполненными в полном объеме и надлежащим образом, при этом Акт признается действительным за подписью Управляющей организации.

1. **Обстоятельства непреодолимой силы**

7.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельствах. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение 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.

7.3. 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, с приложением подтверждающих документов, выданных в установленном порядке компетентными органами.

1. **Срок действия Договора**

8.1. Срок действия Договора начинается с даты подписания Договора и прекращает свое действие по истечении срока Договора аренды и сдачи помещения из аренды по акту приема-передачи.

В случае заключения Договора аренды на новый срок Договор автоматически пролонгируется на срок действия каждого нового Договора аренды.

В случае досрочного расторжения Договора аренды, последним днем Договора будет считаться день сдачи помещения из аренды по акту приема-передачи.

8.2. Стороны имеют право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, письменно известив об этом другую Сторону не менее чем за 3 (Три) месяца.

В случае расторжения Договора на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг, Договор аренды расторгается в последний день оказания услуг. Заказчик обязан в указанные сроки сдать помещение из аренды по акту приема-передачи.

8.3. Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

8.4. Все изменения и дополнения по Договору оформляются в письменном виде.

8.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

Приложение № 1 – Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Заказчиком.

Приложение № 2 – Акт приемки прибора учета расхода электроэнергии.

Приложение № 3 – Перечень объектов Заказчика, подключенных к электрическим сетям Управляющей организации.

1. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

«**Управляющая организация»**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | ООО «БХПФ» |
| Адрес местонахождения | 143902, Московская область,  г. Балашиха, ул. Советская, 36 |
| ИНН/КПП | 5001059045/500101001 |
| Расчетный счет | 40702810140040010797 |
| Наименование банка | Сбербанк России (ПАО) г. Москва |
| БИК | 044525225 |
| Корреспондентский счет | 30101810400000000225 |
| Коды | ОГРН 1065001029070 |

**«Заказчик»**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование |  |
| Адрес местонахождения |  |
| Телефон |  |
| ИНН/КПП |  |
| Расчетный счет |  |
| Наименование банка |  |
| БИК |  |
| Корреспондентский счет |  |
| Коды |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор  ООО «БХПФ»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Т. Ярославская  МП |  | Генеральный директор  ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  МП |