

## Договор на техобслуживание

г. Москва

01 ноября 2014 г.

ЗАО «Деловой Центр «Лефортовский», рассматриваемое в договоре как «Заказчик», в лице управляющего директора Матюйшева Александра Борисовича, действующего в соответствии с доверенностью № 33962/МАБ от 29.10.2014г.. с одной стороны, и ООО «Фото Кемп». рассматриваемое в договоре как «Подрядчик», в лице управляющего директора Батюковой Татьяны Владимировны, действующей на основании договора управления, с другой стороны, заключили настоящий договор на техническое обслуживание оборудования о нижеследующем:

### Статья 1. Предмет Договора.

1.1. «Заказчик» поручает, а «Подрядчик» принимает на себя обязанность по техническому обслуживанию оборудования в помещениях здания по адресу: 125167, г.Москва. Ленинский проспект, дом 63. строение 2 общей площадью 4612,4 м, принадлежащих «Заказчику» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права Серия 77 АЕ 8360258 от 23.10.2014 г.; Свидетельство о государственной регистрации права Серия 77 АЕ 9214607 от 09.10.2014 г.; Свидетельство о государственной регистрации права Серия 77 АР 9231610 от 09.10.2014 г.). Под техническим обслуживанием здания следует понимать:

1.1.1. Эксплуатация и техническое обслуживание инженерных систем и оборудования.

Согласно Приложению № 1:

- проведение осмотров,
- проведение планово-предупредительных и текущих ремонтов,
- устранение аварийных ситуаций и их последствий в зоне ответственности согласно Приложению № 2.

1.1.2. Обслуживание строительных конструкций:

- проведение систематических осмотров строительных конструкций и элементов здания для установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению;
- планирование и организация текущих и капитальных ремонтов.

1.1.3. Уборка внутренних помещений общего пользования, двора, автостоянки, территории, прилегающей к зданию.

### Статья 2. Нормативная база.

2.1. При исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Строительными нормами, правилами, стандартами.

### Статья 3. Стоимость Договора.

3.1. Стоимость договора на техническое обслуживание оборудования определяется Протоколом согласования цены, прилагаемым к настоящему Договору (Приложение № 3) и включает в себя все затраты «Подрядчика».

3.2. В процессе эксплуатации при необходимости выполнения работ, не предусмотренных Договором и приложениями к настоящему Договору, «Подрядчик» выполняет эти работы за отдельную плату по дополнительному соглашению Сторон, заключенному до выполнения работ.

3.3. Стороны, в случае необходимости, могут отдельными приложениями к настоящему Договору устанавливать договорную цену за отдельные виды и этапы работ, оказываемых дополнительно.

3.4. Договоры на техническое обслуживание (Приложение № 4) должны быть заключены от имени «Подрядчика» (копии договоров «Подрядчик» предоставляет в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения договоров) и у «Заказчика» возникает обязанность возместить «Подрядчику» расходы, которые

«Подрядчик» понес по вышеуказанным договорам, за исключением расходов, связанных с их заключением.

«Заказчик» возмещает «Подрядчику» все расходы в размере % от расходов, указанных в Приложении № 4. которые «Подрядчик» понес или должен будет понести согласно вышеупомянутым договорам и выставленным на их основании счетам. Размер оплаты определяется «Подрядчиком» на основании выставленных в его адрес счетов (платежных требований) на оплату, составленных на основе согласованных смет и сметных расчетов, с обязательным приложением актов выполненных работ, проектной документации (при наличии), согласованной с «Заказчиком» до выполнения работ и иных документов подтверждающих объем и качество выполненных работ и оказанных услуг. После получения счетов-фактур по договорам по фактически понесенным затратам «Подрядчик» передает «Заказчику» копии вышеназванных счетов-фактур, а также оригиналы счетов-фактур от своего имени в размере % от фактически понесенных расходов, указанных в Приложении №4.

Оплата (возмещение расходов) производится «Заказчиком» на основании выставленных «Подрядчиком» счетов, указанных во втором абзаце п. 3.4. документов и счетов-фактур с приложением копий счетов и счетов-фактур, выставленных субподрядчиками за предоставленные услуги.

#### **Статья 4. Порядок и условия расчетов и платежей.**

4.1. Оплата выполненных «Подрядчиком» и принятых «Заказчиком» работ осуществляется «Заказчиком» ежемесячно, посредством перечисления денежных средств на счет «Подрядчика».

4.2. «Подрядчик» ежемесячно не позднее 5 (пятого) числа месяца следующего за отчетным предоставляет «Заказчику» Акт выполненных работ. «Заказчик» обязуется производить оплату работ «Подрядчика» в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента (даты) подписания в соответствии с п. 6.2. настоящего договора Акта выполненных работ. Счета, выставленные в соответствии с п. 3.4. «Заказчик» оплачивает в пятидневный срок с момента получения, при соблюдении «Подрядчиком» условий п. 3.4. настоящего договора.

#### **Статья 5. Обязанности «Подрядчика».**

«Подрядчик» по условиям договора принимает на себя обязанности:

5.1. По эксплуатации и техническому обслуживанию инженерных систем (Приложение №1) и оборудования:

5.1.1. Обеспечение объекта энергоносителями в объемах и в соответствии с параметрами, получаемыми от городских энергоснабжающих организаций, кроме аварийных случаев и отключений, связанных с планово-предупредительными работами (оплата энергоносителей осуществляется «Заказчиком» поставщикам этих энергоносителей вне рамок настоящего Договора).

5.1.2. Обеспечение безаварийной работы основного и вспомогательного оборудования и автоматики инженерных систем, относящихся к зоне ответственности «Подрядчика».

5.1.3. Ежемесячно не позднее 5 (пятого) числа месяца следующего за отчетным сдавать выполненные работы «Заказчику» путем подписания Акта выполненных работ. «Заказчик» в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Акта сдачи-приемки работ обязан рассмотреть и подписать Акт сдачи-приемки работ. В случае обнаружения нарушений «Подрядчиком» условий Договора «Заказчик» не подписывает Акт сдачи-приемки выполненных работ, а составляет и направляет «Подрядчику» Акт о выявленных нарушениях и предупреждениях. При наличии Акта о выявленных нарушениях и предупреждения «Заказчик» не оплачивает выполненные «Подрядчиком» работы до устранения недостатков, а в случае невозможности устранения, то в соответствии с п.9.3. настоящего Договора.

5.1.4. Обеспечивать своих работников специальной одеждой, средствами защиты, необходимыми для работы инструментами, расходными материалами.

5.1.5. Соблюдать на объекте правила охраны труда, техники безопасности, электробезопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенические правила и нормы.

5.1.6. Обслуживать, производить испытания, планово-предупредительный и текущий ремонт оборудования в зоне ответственности, предусмотренных приложениями в соответствии с графиками, согласованными с Заказчиком:

- наладывать системы теплоснабжения индивидуального теплового пункта (ИТП). проводить регулировку внутренних сетей и систем теплоснабжения;
- обеспечивать и оперативно управлять тепловым и гидравлическим режимами систем теплоснабжения и гидравлическими режимами в системах водоснабжения;
- контролировать рациональность использования тепловой энергии, водопотребления, вести учет вышеперечисленных параметров;
- обслуживать инженерные сети, оборудование и системы автоматизации, контроля и КИП; проводить в сроки, определяемые технической документацией и инструкциями по эксплуатации и обслуживанию, в зоне ответственности предусмотренных приложениями. Результаты выполненного технического обслуживания отражаются в журнале производства работ с составлением, в случае необходимости, ремонтной ведомости;
- «Подрядчик» выполняет работы в объеме текущего и среднего ремонта. Выполнение ремонтных работ в объеме капитального ремонта осуществляется «Подрядчиком» по отдельному Договору в соответствии с п. 3.3.

5.1.7. Эксплуатировать инженерные сети и оборудование в пределах зоны ответственности, установленных между Сторонами и указанных в Приложении №2. И обеспечивать контроль за использованием тепловой и электрической энергией, в соответствии с действующими «Правилами», и осуществлять контроль за расходом водопроводной воды согласно СНИП.

5.1.8. Эксплуатировать инженерные сети и оборудование в строгом соответствии с правилами технической эксплуатации и техники безопасности при обслуживании и руководствоваться действующими правилами, инструкциями и руководящими документами.

5.1.9. Эксплуатировать все осветительные приборы согласно, при этом закупка различных типов ламп осуществляет «Подрядчик».

5.1.10. Обеспечить эксплуатацию и техническое обслуживание инженерных систем в круглосуточном режиме. Дежурный персонал находится на дежурном пункте (комн. №1. этаж №1) постоянно в соответствии с Графиком дежурств (Приложение № 5), копии которого передаются по мере составления в течение 1 (одного) рабочего дня Заказчику. Внутренний телефонный номер для связи 179 (телефонный аппарат находится у начальника поста охраны «Заказчика»).

Обязанности дежурного персонала определяются инструкциями, разработанными «Подрядчиком» (Приложение № 6 к настоящему договору), и «Правилами и нормами технической эксплуатации», утвержденными приказом Госкомитета РФ №170 от 27.09.2003 г.

5.1.11. Контролировать соблюдение арендаторами и привлеченными организациями правил эксплуатации в зоне ответственности «Подрядчика».

5.2. По техническому обслуживанию строительных конструкций и элементов помещений:

5.2.1. Проводить плановые осмотры помещений, согласно утвержденному графику, согласованному с «Заказчиком».

5.2.2. Проводить общие осмотры, связанные с подготовкой здания к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды, не реже двух раз в год в даты, согласованные с Заказчиком с участием представителя Заказчика (Приложение № 7).

5.2.3. Участвовать во всех проверках и инспекциях помещений, проводимых «Заказчиком», о чем «Заказчик» уведомляет «Подрядчика» путем направления телефонограммы уполномоченному лицу «Подрядчика» не позднее чем за два часа до момента проведения проверки или инспекции.

5.3. Выполнять работы по уборке внутренних помещений (Приложение № 8), автостоянки и территории, прилегающей к зданию в соответствии с Графиком, согласованному сторонами ( Приложении № 9 к настоящему договору).

5.4. Организовать самостоятельно или с привлечением третьих лиц:

- получение Санитарного паспорта объекта;

- регулярный вывоз твердых бытовых отходов (в соответствии с утвержденным и переданным «Заказчику» в течение 3 (трех) рабочих дней с даты утверждения Графика вывоза ТБО (Приложение №10));

- утилизацию ламп электроосвещения (в постоянном режиме по мере необходимости);

- вывоз снега с прилегающей к зданию территории и его утилизацию (в постоянном режиме по мере необходимости);

- чистку крыши здания от снега и наледи (в постоянном режиме по мере необходимости);

- регулярную дезинфекцию и дератизацию мест общего пользования (в соответствии с утвержденным и переданным «Заказчику» в течение 3 (трех) рабочих дней с даты утверждения Графика (Приложение №11)).

5.5. «Подрядчик» вправе привлекать для выполнения работ по настоящему Договору субподрядные организации.

5.6.«Подрядчик» обязан согласовывать проведение всех работ (услуг), стоимость которых составляет 50 000 рублей и более (включая НДС) с «Заказчиком» путем представления последнему договоров, смет, сметных расчетов и иных необходимых в каждом конкретном случае документов, включая техническую и проектную документацию на предполагаемые к проведению работы, для согласования. «Подрядчик» не вправе претендовать на возмещение расходов по работам (услугам) произведенным без согласования с «Заказчиком» в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

5.7.Подрядчик обязан приглашать представителей «Заказчика» для участия в приемке выполненных работ (оказанных услуг), которые были предварительно «Заказчиком» согласованы в соответствии с п. 5.6 настоящего договора. Уведомление о дате и времени приемки «Подрядчик» направляет не позднее, чем за один день до даты приемки путем направления факсимильного сообщения.

5.8.По окончании действия договора в не зависимости от причин его прекращения. «Подрядчик» обязан передать «Заказчику» в течение 10 (десяти) дней с момента прекращения действия Договора всю имеющуюся техническую и исполнительную документацию по эксплуатируемому зданию.

## **Статья 6. Обязанности «Заказчика».**

Заказчик обязан:

6.1. Передать в течение 10 (десяти) дней с момента подписания Договора всю имеющуюся техническую и исполнительную документацию по инженерным системам.

6.2. Принимать выполненные «Подрядчиком» работы в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента (даты) получения от «Подрядчика» акта выполненных работ.

В случае отказа от подписания документов приемки работ «Заказчик» обязан направить в тот же срок «Подрядчику» письменный мотивированный отказ. Указанные выше разногласия должны быть решены Сторонами в течение последующих 5 (пяти) рабочих дней, что оформляется актом о выявленных нарушениях и составлением предупреждения. При непредставлении «Подрядчику» мотивированного отказа по истечении вышеуказанного срока объем выполненных работ считается принятым «Заказчиком».

6.3. Финансировать устранение дефектов и недостатков, выявленных в ходе эксплуатации Объекта, возникших не по вине «Подрядчика», а также приобретение материалов, оборудования и комплектующих, необходимых для устранения выявленных дефектов, проведения планово-предупредительных, профилактических и текущих ремонтов с соблюдением «Подрядчиком» порядка заключения договоров, предусмотренного п. 5.6 настоящего договора.. Факт обнаружения скрытых дефектов устанавливает комиссия, состоящая из представителей «Заказчика» и «Подрядчика». В случае недоговоренности Сторон создается комиссия с привлечением независимых экспертов.

6.4. Предоставлять право беспрепятственного доступа в любое время суток эксплуатационному персоналу «Подрядчика» в помещения, где располагается инженерное оборудование, являющееся предметом Договора, в порядке надзора и контроля, а также для устранения недостатков в техническом состоянии.

6.5. Предоставить «Подрядчику» в аренду следующие помещения:

- а) помещение дежурного персонала и санитарно-бытовое,
- б) помещения под склад комплектующих, расходных материалов и инструмента.

6.6. Препятствовать несанкционированным вмешательствам со стороны энергопотребителей «Заказчика» в работу всех инженерных систем и оборудования объекта.

6.7. Возместить «Подрядчику» расходы в соответствии с п.3.4. настоящего Договора.

#### **Статья 7. Срок действия Договора.**

7.1. Договор вступает в силу с 01 ноября 2008 года и действует по 31 декабря 2009 г.

#### **Статья 8. Изменение, прекращение действия Договора.**

8.1. Изменения и дополнения в Договор вносятся по соглашению Сторон, оформляются письменно, подписываются уполномоченными лицами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2. Действие Договора прекращается по выполнении Сторонами всех обязательств по Договору, завершении расчетов и подписании соответствующего Акта.

8.3. Каждая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке с обязательным письменным уведомлением об этом другой Стороны за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения.

8.4. До расторжения Договора Стороны принимают все возможные меры по достижению согласованного решения.

#### **Статья 9. Ответственность Сторон.**

9.1. Стороны за нарушение своих обязанностей несут ответственность согласно действующему законодательству.

9.2. При выполнении работ «Подрядчиком» на неудовлетворительном уровне «Заказчик» вправе вынести в письменном виде предупреждение «Подрядчику» об устранении выявленных недостатков. При не устранении нарушений в течение 10 (десяти) дней с момента (даты) вынесения предупреждения «Подрядчику» «Заказчик» имеет право уменьшить сумму ежемесячной оплаты на сумму не выполненных работ (не оказанных услуг) и неустраненных недостатков.

9.3. При систематическом нарушении «Подрядчиком» отдельных условий настоящего Договора «Заказчик» имеет право в одностороннем порядке, после вынесения соответствующих предупреждений, понизить уровень оплаты за определенный период времени до 30% от общей стоимости работ.

9.4. «Подрядчик» несет материальную ответственность перед «Заказчиком» за порчу инженерных систем объекта и имущества, находящегося на нем. Факт порчи устанавливается двухсторонним актом комиссии в составе «Заказчика» и «Подрядчика». В случае недоговоренности Сторон создается комиссия с привлечением независимых экспертов.

9.5. «Подрядчик» несет ответственность перед «Заказчиком» за причиненные им убытки, вызванные неисполнением или некачественным исполнением «Подрядчиком» или его субподрядчиком своих обязанностей. Факт порчи устанавливается двухсторонним актом комиссии в составе «Заказчика» и «Подрядчика». В случае недоговоренности Сторон создается комиссия с привлечением независимых экспертов.

9.6. За нарушение договорных обязательств в части устранения неисправностей «Подрядчик» оплачивает «Заказчику» пеню по его требованию в размере 0,1% от договорной цены месячного обслуживания вида работ, выполненных с нарушением срока, установленного Графиком выполнения работ, за каждый день просрочки.

9.7. За нарушение сроков оплаты, установленных п. 4.2. настоящего договора, «Заказчик» оплачивает «Подрядчику» по его требованию за каждый день просрочки пеню в размере 0,1% от сумм, предъявленных к оплате за выполненные работы.

9.8. «Заказчик» возмещает «Подрядчику» в порядке регрессивного требования суммы штрафов, неустоек, убытков, взысканных с «Подрядчика» третьими лицами по вине «Заказчика».

9.9. «Подрядчик» возмещает «Заказчику» в течение 5 (пяти) дней с момента получения «Подрядчиком» письменного извещения от «Заказчика» в порядке регрессивного требования суммы штрафов, неустоек, убытков, взысканных с «Заказчика» третьими лицами по вине «Подрядчика» и его субподрядчиков.

9.10. В случае если «Заказчик» отказывается возмещать «Подрядчику» расходы, понесенные им по договорам, указанным в Приложении № 4, то «Подрядчик» вправе расторгнуть соответствующий договор (Приложение № 4) в части обслуживания «Заказчика».

Все последствия такого расторжения ложатся на «Заказчика» при условии своевременного выполнения «Подрядчиком» обязательств, изложенных в п. 3.4.

### **Статья 10. Форс-мажор.**

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) в соответствии со Ст.401 ГК РФ, как-то: стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

В этих случаях срок выполнения Сторонами обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства и их последствия.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3 (трех) месяцев, заинтересованная Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек. При этом «Заказчик» обязан оплатить «Подрядчику» фактически выполненные работы.

10.3. Обязанность известить о наличии форс-мажорных обстоятельств лежит на Стороне, для которой эти обстоятельства наступили.

### **Статья 11. Разрешение споров.**

11.1 Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возможные споры, связанные с исполнением Договора, путем переговоров.

11.2. В случае если Сторонам не удастся разрешить споры в течение одного месяца путем двухсторонних переговоров, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращения в Арбитражный суд г.Москвы.

11.3. Споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются в Арбитражном суде г.Москвы с соблюдением досудебного порядка разрешения

споров в суде, направления Претензий, которые подлежат рассмотрению в срок 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения Претензий.

## **Статья 12. Прочие условия.**

12.1. Любая информация по осуществлению данного Договора считается конфиденциальной и не должна сообщаться третьей Стороне или использоваться в целях, выходящих за рамки настоящего Договора, без письменного соглашения другой Стороны по настоящему Договору.

12.2. Все уведомления, предупреждения и другие документы, передаваемые одной из Сторон другой, должны быть направлены заказным письмом с уведомлением по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, либо вручены уполномоченному лицу под роспись. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязуются незамедлительно извещать друг друга документально. Действия, совершенные по старым адресам и счетам (до поступления уведомлений об их изменении), засчитываются во исполнение обязательств. Уведомления по п. 5.2.1 - 5.2.3 допускается в виде факсимильных сообщений и сообщений по электронной почте на адреса, которые казаны в настоящем договоре.

12.3. В случае ликвидации или реорганизации юридического лица, являющегося Стороной настоящего Договора, все его права и обязанности по Договору переходят к его правопреемнику.

12.4. Договор подписан в двух экземплярах на русском языке по одному экземпляру для каждой Стороны, оба экземпляра имеют равную силу.

12.5. Уполномоченные лица на представление интересов сторон в настоящем договоре при его исполнении:

От «Подрядчика»: Тюнина Татьяна Владимировна, тел/факс (499) 157-6279/ (495) 258-7598, моб.тел. 89267889137, e-mail (адрес электронной почты): отсутствует.

От «Заказчика»: Марфин Валентин Александрович, тел/факс . моб.тел. 89104026169. e-mail (адрес электронной почты): [marfinv@mail.ru](mailto:marfinv@mail.ru).

## **Статья 13. Гарантии.**

13.1. «Подрядчик» гарантирует выполняемых работ в течение всего качество эксплуатации и технического периода инженерно-технических обслуживания подписания Договора. систем с момента

## **Статья 14. Перечень документов, прилагаемых к настоящему Договору и являющихся его составной частью.**

Приложение № 1. Перечень инженерных систем, передаваемых от ЗАО «Деловой Центр «Ленинградский» к ООО «ФотоДиг» для эксплуатационного и технического обслуживания.

Приложение № 2. Разграничение зон обслуживания при эксплуатации и текущем ремонте инженерных систем здания.

Приложение № 3. Соглашение о договорной цене.

Приложение № 4. Договоры, заключаемые «Подрядчиком», и расходы, по которым подлежат возмещению со стороны «Заказчика».

Приложение № 5. График круглосуточных

дежурств. Приложение № 6. Инструкции

дежурного персонала. Приложение № 7.

График плановых осмотров.

Приложение № 8. График работ по уборке внутренних помещений общего пользования. Приложение № 9. График работ по уборке двора, автостоянки и территории, прилегающей к зданию.

Приложение № 10. График вывоза ТБО.

Приложение № 11. График дезинфекции и дератизации.

Приложение № 12. Прайс лист на услуги.

**Статья 15. Юридические адреса и банковские РЕКВИЗИТЫ**

| <b>Заказчик</b>   | <b>Подрядчик</b>   |
|---|--|
| ЗАО «Деловой Центр «Ленинградский»<br>125167. г. Москва . Ленинградский проспект,<br>д.47, стр.2<br>ИНН 7714746580 КПП 771401001<br>р/с 40702810900100010532 в ОАО "АБ<br>"ПУШКИНО"<br>к/с 30101810000000000362 БИК 044552362 | ООО «ФотоДиг»<br>125167. г. Москва. Ленинградский проспект,<br>д.47<br>ИНН 7714636620 КПП 771401001<br>р/с 40702810500070000042<br>в ООО КБ «СМП»<br>к/с 30101810300000000503<br>БИК 044583503 |

«Заказчик»  
Заместитель генерального  
директора ЗАО «Деловой Центр  
«Ленинградский»

«Подрядчик»  
Генеральный  
директор ООО  
«ФотоДиг»

-----

-----