

ДОГОВОР № [_____]

**О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УСЛУГ
ПО ЭКСПЛУАТАЦИОННОМУ И ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ
МДК «МЕРКУРИЙ ТАУЭР»**

[•] 2021 года

г. Москва

Компания с ограниченной ответственностью «ЛИЕДЕЛ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД», зарегистрированная в соответствии с законодательством республики Кипр, регистрационный номер HE 130070, ИНН 9909131568, КПП 774751001, адрес Агиу Павлу, 17, Агиос Андреас, 1105, Никосия, Кипр, действующая через Представительство в Российской Федерации, в г. Москве, зарегистрированное по адресу: город Москва, проезд Красногвардейский 1-й, дом 15, в лице Главы Представительства Кцова Аслана Бимбулатовича, действующего на основании доверенности б/н от [22 декабря 2020 года], именуемая в дальнейшем «Управляющая Организация», с одной стороны, и

[_____], именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», принимая во внимание, что:

- (А) Заказчику принадлежит на праве собственности Объект;
- (В) Управляющая Организация в соответствии с решением, принятым на Общем Собрании (Протокол [●]), является организацией, назначенной Собственниками для эксплуатационного, технического и иного обслуживания Здания, а также Управления Инфраструктурой Здания.
- (С) Настоящий договор (далее - «Договор») составлен по типовой форме, утвержденной решением Общего Собрания (Протокол [●]);

Стороны на основании решения Общего Собрания заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«**Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности**» - означает документ, определяющий границы эксплуатационной ответственности Сторон и балансовой принадлежности в отношении Объекта и Здания по всем инженерным системам и строительным конструкциям Здания, которые смонтированы или будут смонтированы в Объекте, являющийся Приложением № 2 к настоящему Договору;

«**Дата Начала Оказания Услуг**» - означает наиболее позднюю из дат: (i) [_____ г.]. (Протокол [●]); (ii) дату регистрации права собственности Заказчика на Объект, что подтверждается регистрационной записью в ЕГРН;

«**Дополнительные Услуги**» - означает услуги, оказываемые Управляющей Организацией за отдельную плату и не входящие в объем услуг Управляющей Организации по настоящему Договору. Дополнительные Услуги оказываются Управляющей Организацией на основании заявки, полученной от Заказчика, в порядке, предусмотренном Правилами Пользования Зданием. Перечень Дополнительных Услуг и их стоимость определяется Управляющей Организацией самостоятельно в преysкуранте цен, утвержденном Управляющей Организацией, или в коммерческом предложении, которые представляются Управляющей Организацией по запросу Заказчика;

«**Здание**» - означает 80-ти этажное нежилое здание (в том числе 5 подземных этажей) - Многофункциональный Деловой Комплекс «Меркурий Тауэр» (МДК «Меркурий Тауэр») класса «А», кадастровый номер 77:00:0000000:16207, площадью 173 960 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Центральный административный округ, 1-й Красногвардейский проезд, дом 15, с внутренней и наружной отделкой, наружными и внутренними инженерными системами, оборудованием, коммуникациями, остеклением, фасадами, кровлей, иной отделкой и оборудованием согласно проектной документации на строительство Здания и с учётом последующих работ по отделке и текущему ремонту Здания;

«**Земельный Участок**» - означает земельный участок площадью 4 975 кв. м., кадастровый номер 77:01:0004042:35, расположенный по адресу: г. Москва, Краснопресненская набережная, ММДЦ «Москва Сити», участок №14, на котором расположено Здание и в отношении которого заключен договор аренды земельного участка №М-01-027433 от 29.09.2004г.;

«**Инженерные Системы**» - означает системы рабочего, гарантированного и бесперебойного электроснабжения, систему освещения и розеточную сеть, систему заземления и уравнивания потенциалов, систему молниезащиты, системы электроснабжения и автоматизации систем противодымной вентиляции, аварийной дизельной электростанции, систему архитектурно-художественного и праздничного освещения

фасадов, систему светозаградительных огней, систему ландшафтного освещения, систему дератизации, систему теплоснабжения (в том числе автоматизация центрального теплового пункта (ЦТП) и индивидуального теплового пункта (ИТП)), систему отопления, системы горячего и холодного водоснабжения, насосные станции, системы вентиляции и кондиционирования (в том числе система автоматизации систем общеобменной вентиляции), систему канализации, систему холодоснабжения, тепловые сети, магистральные тепловые сети, подъемно-транспортное оборудование, систему обслуживания фасадов, систему диспетчеризации инженерного оборудования, систему обогрева наклонных кровель, капельников, водосточных лотков, воронок внутренней дождевой канализации, площадок, лестниц, пандусов, въездных рамп, стеклянных деревьев (в том числе автоматизация), системы мониторинга инженерных конструкций и инженерных систем, системы безопасности (включая систему сбора и обработки информации, систему видеонаблюдения, систему контроля доступа, систему охранной сигнализации, систему оперативной связи, систему контроля воздушно-газовой среды), систему часофикации, систему радиотрансляции, систему видеодомофонов, систему пожарной безопасности, включая систему оповещения о пожаре, систему водяного пожаротушения, насосные станции (в том числе систему автоматизации водяного пожаротушения), систему газового пожаротушения (в том числе систему газового пожаротушения), систему противопожарной автоматики, систему противодымной защиты, систему мусороудаления, систему водоподготовки;

«Капитальный Ремонт» - означает работы, выполняемые для восстановления технических и экономических характеристик Здания или его части до значений, близких к проектным, с заменой или восстановлением любых составных частей, выполняемые за счет Заказчика и не входящие в предмет настоящего Договора;

«Коммунальные Услуги» - означает услуги по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению (горячей и холодной водой), водоотведению Здания и Объекта, пользованию водостоком, сбору и вывозу мусора. Дата начала оказания Коммунальных Услуг совпадает с Датой Начала Оказания Услуг;

«Оборудование» - означает техническое устройство, применяемое самостоятельно для эксплуатации Здания или являющееся конструктивным элементом Инженерных Систем;

«Объект» - означает нежилое помещение (апартамент [*офис, помещение торговой зоны, подсобное помещение, машино-место*]) № [●], кадастровый номер [●], расположенное на [●] этаже Здания, принадлежащее Заказчику на праве собственности. Площадь Объекта составляет [●] квадратных метра;

«Общее Имущество» - означает помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не принадлежащие на праве собственности Собственникам в Здании, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в том числе Инженерные Системы, Оборудование, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, вестибюли, холлы, переходы и пешеходные галереи, зоны отдыха, проходы, элементы культурно-рекреационного обустройства, другие зоны и части Здания, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, технические этажи и технические помещения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное Оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания. Перечень Общего Имущества указан в Приложении №3 к настоящему Договору;

«Общее Собрание» - означает общее собрание Собственников нежилых помещений Здания. Решения, принятые Общим Собранием, являются обязательными для всех Собственников и в случае противоречий с условиями настоящего Договора, обладают большей юридической силой по отношению к таким условиям настоящего Договора;

«Опасный Объект» - означает лифты, подъемные платформы для инвалидов и эскалаторы, расположенные в Здании;

«Организация Услуг по Охране» - означает мероприятия, осуществляемые лицами, привлеченными Управляющей Организацией, организуемые и контролируемые Управляющей Организацией в части обеспечения безопасности в местах общего пользования и на прилегающей территории Здания;

«Период Обслуживания» - означает период времени с Даты Начала Оказания Услуг по [*дата истечения полномочий Управляющей организации в качестве управляющей компании*], в течение которого Управляющая Организация обязуется оказывать Услуги по обслуживанию Здания в соответствии с условиями Договора;

«Плановый Осмотр» - означает контроль технического состояния Инженерных Систем и Оборудования, их частей (за исключением оборудования, самостоятельного установленного Заказчиком и иными Собственниками);

«**Планово-Предупредительный Ремонт**» или «**Регламентные работы**» - означает комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов Инженерных Систем и Оборудования, их заданных параметров, а также режимов работы их технических устройств;

«**Пользователи Здания**» - означает Собственников, арендаторов помещений Здания, подрядчиков, оказывающих услуги и/или выполняющих работы в Здании, а также посетителей Здания;

«**Правила**» - означает нормы и правила пользования Зданием (регламенты, положения, правила и т.п.), утвержденные Собственниками в соответствии с решением, принятым на Общем Собрании, обязательные для всех Пользователей Здания. Согласно решению Общего Собрания Управляющая Организация наделена полномочиями самостоятельно вносить изменения в Правила, которые не нарушают права Собственников и направлены на повышение качества обслуживания Здания, о чем Управляющая Организация уведомляет Пользователей Здания путем размещения соответствующего сообщения об этом на сайте <http://www.mercury-city.com/> или у администратора ресепшен Здания;

«**Правила Проведения СМР**» - означает правила проведения строительно-монтажных и отделочных работ в Здании, утвержденные Собственниками в соответствии с решением, принятым на Общем Собрании, обязательные для всех Пользователей Здания. Правила Проведения СМР содержат общую информацию о порядке проведения работ в Здании, а также описание процедур и требований, установленных Управляющей Организацией в целях содействия Пользователям Здания в проектировании и выполнении строительно-монтажных и отделочных работ в принадлежащих им на праве владения и пользования нежилых помещениях (Объектах);

«**Пропуск**» - означает пропуск в Здание (постоянный, гостевой или иной пропуск, предусмотренный утвержденным Положением о внутриобъектовом и пропускном режимах в Здании), представляющий собой персонафицированную электронную карту, предоставляющую право прохода и/или проезда в Здание;

«**Ремонтные Работы**» - означает строительно-монтажные и отделочные работы, работы по перепланировке, переустройству и иные работы, проводимые Пользователями Здания в Объекте;

«**Собственник**» или «**Собственники**» - означает юридическое или физическое лицо, которое обладает правом собственности на нежилое помещение в Здании, зарегистрированным в установленном законодательством Российской Федерации порядке, что подтверждается соответствующей регистрационной записью в ЕГРН;

«**Специализированные Организации**» - означает лиц, обладающих специальными знаниями, средствами и квалификацией, имеющих необходимые разрешения (если необходимо), привлекаемых Управляющей Организацией для оказания отдельных видов услуг по настоящему Договору;

«**Специальные Правила Пожарной Безопасности**» - означает правила, устанавливающие требования пожарной безопасности Здания, утвержденные Собственниками в соответствии с решением, принятым на Общем Собрании, обязательные для применения и исполнения всеми Пользователями Здания в целях защиты жизни и здоровья лиц, находящихся в Здании, Здания и имущества, расположенного в нем;

«**Стоимость Услуг**» - означает стоимость оказываемых Управляющей Организацией Услуг в соответствии с решением, принятым на Общем Собрании (Протокол [●]), и подлежащую оплате Заказчиком в порядке, установленном настоящим Договором;

«**Текущий Ремонт**» - означает ремонт мест общего пользования Здания, Инженерных Систем и Оборудования (плановый или непредвиденный) с целью восстановления их исправности (работоспособности), а также поддержания нормативных и проектных эксплуатационных показателей Здания;

«**Технические Помещения**» - означает помещения инженерного назначения, технические, пожарные и эвакуационные коридоры, а также иные помещения Здания, в которых находятся Инженерные Системы и Оборудование и которые предназначены для их обслуживания и эксплуатации;

«**Техническое Обслуживание и Ремонт**» - означает комплекс мероприятий и работ, выполняемых Управляющей Организацией и/или привлеченными ей Специализированными Организациями в Здании, включающий Плановые Осмотры, Планово-Предупредительные Ремонты, Текущие Ремонты;

«**Управление Инфраструктурой Здания**» - означает совокупность мероприятий по организации работы служб обеспечения Здания (внутренняя уборка Общего Имущества и внешней территории Здания,

информационно – справочные услуги, Организация Услуг по Охране и пр.), направленные на обеспечение качества пребывания Пользователей Здания в соответствии с классом Здания;

«Услуги» - означает работы и услуги по эксплуатационному и техническому обслуживанию, а также услуги по Управлению Инфраструктурой Здания, оказываемые Управляющей Организацией в объеме и на условиях, установленных настоящим Договором.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Управляющая Организация обязуется самостоятельно или с привлечением третьих лиц (Специализированных Организаций) выполнять работы и оказывать услуги по эксплуатационному и техническому обслуживанию, а также услуги по Управлению Инфраструктурой Здания в объеме и на условиях, установленных настоящим Договором, а Заказчик обязуется оплачивать Услуги Управляющей Организации в порядке, сроки и размере, установленные настоящим Договором.
- 2.2. Перечень Услуг, оказываемых Управляющей Организацией, указан в Приложении №1 к настоящему Договору. Во избежание сомнений Сторонами согласовано, что Услуги подлежат оказанию Управляющей Организацией исключительно в отношении Общего Имуущества, Технических Помещений, Инженерных Систем и Оборудования Здания и не подлежат оказанию в отношении Объекта и оборудования, самостоятельно размещаемого Заказчиком.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая Организация обязана:

- 3.1.1. обеспечить надлежащее оказание Услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, решениями Общего Собрания и действующим законодательством Российской Федерации;
- 3.1.2. обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние Общего Имуущества;
- 3.1.3. осуществлять периодическое Техническое Обслуживание и Ремонт Здания, в том числе Плановые Осмотры и Планово-Предупредительный Ремонт Общего Имуущества в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и техническими паспортами Оборудования и Инженерных Систем, расположенных в Здании;
- 3.1.4. организовать предоставление Заказчику Коммунальных Услуг в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на основании соответствующих договоров со Специализированными Организациями, являющимися поставщиками Коммунальных Услуги на условиях, предусмотренных в соответствующих договорах. Управляющая Организация вправе от своего имени и за счет Заказчика (в части Объекта) совершать действия по заключению, изменению, исполнению договоров на обеспечение Здания Коммунальными Услугами, а также представлять интересы Заказчика при разрешении споров с поставщиками Коммунальных Услуг;
- 3.1.5. производить начисление Заказчику платы за Коммунальные Услуги по показаниям индивидуальных приборов учёта, а при отсутствии индивидуальных приборов учёта – пропорционально доле площадей, принадлежащих Заказчику в Здании и с учётом нормативов и тарифов, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 3.1.6. обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание Инженерных Систем и Оборудования в Здании, приём заявок на выполнение аварийных и иных работ в соответствии с Договором;
- 3.1.7. предоставлять Заказчику требуемую информацию, связанную с вопросами эксплуатации Здания, в объеме и порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. В срок не более 30 (тридцати) календарных дней рассматривать поступившие от Заказчика письменные жалобы и предложения, касающиеся обслуживания Здания, оперативно принимать необходимые меры по их разрешению, составлять необходимые акты и иные документы;
- 3.1.8. не позднее, чем за 48 (сорок восемь) часов, предупреждать Заказчика о временном плановом прекращении предоставления отдельных видов Услуг (включая отдельные виды Коммунальных Услуг);
- 3.1.9. осуществлять Текущий Ремонт Общего Имуущества;

- 3.1.10. вести учёт Общего Имуущества, реестр Собственников, вести соответствующую техническую и иную документацию на Здание, внутридомовое инженерное Оборудование и объекты придомового благоустройства и оказываемые Услуги;
 - 3.1.11. планировать необходимые расходы по содержанию и текущему ремонту Общего Имуущества в соответствии с законодательством Российской Федерации;
 - 3.1.12. в случае необходимости подготовить и предоставить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию Общего Имуущества и расчёт расходов на их проведение. В случае выявления необходимости проведения Капитального Ремонта поставить об этом в известность Собственников, а также подготовить и предоставить предложения по составу, стоимости и срокам проведения работ.
- 3.2. Управляющая Организация имеет право:**
- 3.2.1. самостоятельно определять порядок и способ оказания Услуг;
 - 3.2.2. принимать меры по взысканию задолженности с Заказчика по Договору. Принимать установленные применимым законодательством и/или Договором меры в случаях нарушения Заказчиком взятых на себя обязательств по Договору;
 - 3.2.3. осуществлять контроль за потреблением Заказчиком Коммунальных Услуг путём проведения осмотров индивидуальных приборов учёта и состояния Инженерного Оборудования у Заказчика (с 9-00 до 19-00 либо в иное, согласованное Сторонами время);
 - 3.2.4. беспрепятственного доступа в Объект, Технические Помещения для обеспечения надлежащего исполнения настоящего Договора, устранения аварий, в том числе для проверки соблюдения Правил, Специальных Правил Пожарной Безопасности, осмотра Инженерных Систем и Оборудования, находящихся в Объекте, осуществления контрольных и надзорных функций во время проведения Ремонтных Работ;
 - 3.2.5. самостоятельно вносить изменения в Правила, которые не нарушают права Заказчика, о чем Управляющая Организация уведомляет Заказчика путем размещения соответствующего сообщения об этом на сайте <http://www.mercury-city.com/> или у администратора ресепшен Здания;
 - 3.2.6. в случае нарушения или угрозы нарушения прав и законных интересов, а также безопасности Пользователей Здания, прекратить действие Пропуска: а) Заказчика; и/или б) лиц, которым были выданы Пропуска по указанию Заказчика. Последующее восстановление действия Пропуска осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами. Во избежание сомнений Заказчик подтверждает, что прекращение действия Пропуска на основании настоящего пункта не препятствует его праву пользования Объектом;
 - 3.2.7. принимать участие в Общих Собраниях;
 - 3.2.8. отказать Заказчику в предоставлении по его запросу какой-либо технической и иной документации на Здание, Инженерные Системы, Оборудование, если такой запрос Заказчика противоречит требованиям законодательства Российской Федерации;
 - 3.2.9. самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению Инженерных Систем и/или Оборудования;
 - 3.2.10. оказывать Заказчику за отдельную плату Дополнительные Услуги;
 - 3.2.11. самостоятельно привлекать для оказания Услуг Специализированные Организации;
 - 3.2.12. в случае неоплаты (неполной оплаты) Заказчиком Коммунальных Услуг в порядке и сроки, установленные Договором, Управляющая Организация вправе, предварительно уведомив об этом Заказчика, приостановить или ограничить предоставление Заказчику Коммунальной Услуги, по которой у Заказчика имеется задолженность.

Под неполной оплатой Заказчиком Коммунальной Услуги понимается наличие у него задолженности по оплате любой Коммунальной Услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за Коммунальную Услугу, исчисленных исходя из норматива потребления Коммунальной Услуги

независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего прибора учета и тарифа (цены) на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления Коммунальной Услуги.

3.3. Заказчик обязуется:

- 3.3.1. ежемесячно оплачивать Услуги и Коммунальные Услуги в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором;
- 3.3.2. организовать допуск Управляющей Организации к индивидуальным приборам учёта, относящимся к Объекту, в противном случае Управляющая Организация имеет право самостоятельно произвести расчёт Коммунальных Услуг, обязательный к оплате Заказчиком;
- 3.3.3. сообщать Управляющей Организации о произошедших авариях, а также о непредоставлении Коммунальных Услуг в течение 1 (одного) рабочего дня;
- 3.3.4. использовать Объект и Общее Имущество по их назначению и в пределах, которые установлены законодательством Российской Федерации и в соответствии с Правилами Пользования Зданием;
- 3.3.5. соблюдать Правила, установленные в Здании;
- 3.3.6. поддерживать Объект в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы других Пользователей Здания. При этом, содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри Объекта и не относящегося к Общему Имуществу, Заказчик осуществляет за свой счёт;
- 3.3.7. соблюдать чистоту и порядок в Здании, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в канализацию мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также химических веществ;
- 3.3.8. соблюдать требования законодательства Российской Федерации и г. Москвы и иных нормативно-правовых актов по пожарной безопасности, установленных законодательством Российской Федерации;
- 3.3.9. обеспечить беспрепятственный доступ Управляющей Организации в Объект для обеспечения надлежащего исполнения настоящего Договора, устранения аварий, в том числе для проверки соблюдения Правил, правил пожарной безопасности, осмотра Инженерных Систем и Оборудования, находящихся в Объекте, осуществления контрольных и надзорных функций во время проведения Ремонтных Работ. При этом запрос о предоставлении доступа должен быть сделан в разумный срок, но не позднее, чем за 48 (сорок восемь) часов и с обоснованием необходимости доступа, за исключением случаев, не терпящих отлагательства, в том числе, но, не ограничиваясь, аварийных ситуаций, когда доступ Управляющей Организации должен быть предоставлен незамедлительно, без ограничений и без дополнительных согласований. В случае отказа Заказчика в предоставлении доступа Управляющей Организации в Объект, Заказчик самостоятельно несет ответственность за любые возможные риски и последствия такого отказа и обязуется возместить ущерб, возникший в связи с таким отказом Заказчика;
- 3.3.10. не совершать действий, связанных с отключением Здания или его частей от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения;
- 3.3.11. незамедлительно сообщать Управляющей Организации о сбоях в работе Инженерных Систем и/или Оборудовании и других неисправностях Общего Имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;
- 3.3.12. без предварительного согласования с Управляющей Организацией не производить самостоятельно или с привлечением третьих лиц перепланировку, переоборудование Объекта, модернизацию Здания, инженерного Оборудования и сетей, переданных Управляющей Организации в эксплуатацию. В случае неисполнения данного обязательства Заказчик обязуется самостоятельно нести ответственность за любые возможные риски и последствия;
- 3.3.13. в случае, если Управляющая Организация в соответствии с настоящим Договором обеспечивает проведение государственной поверки индивидуальных приборов учета и контроля, принадлежащих Заказчику, Заказчик обязуется своевременно оплачивать такую поверку;

- 3.3.14. самостоятельно нести риски случайной гибели, повреждений, ущерба Объекту, относящихся к Объекту коммуникаций, сетей, имущества в том числе во время отсутствия Заказчика на территории Объекта или Здания;
- 3.3.15. в случае изменения сведений о собственнике (собственниках) или смене собственника (собственников) Объекта, уведомить об этом Управляющую Организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации таких изменений;
- 3.3.16. не содержать в Объекте диких животных и животных, содержание которых требует организации специальных вольеров, садков и т.д. (включая диких представителей семейства кошачьих, крокодилов, аллигаторов и иных хищных рептилий, хищных птиц, животных, включённых в красную книгу и свободный оборот которых запрещён применимым законодательством Российской Федерации), а также домашнего скота, соблюдать санитарно-эпидемиологические и ветеринарно-санитарные правила и нормы, установленные законодательством Российской Федерации в отношении содержания животных, а также соблюдать положения Правил Здания, регламентирующие порядок содержания и выгула животных в Здании и на прилегающей к нему территории;
- 3.3.17. не допускать курение табака и/или использование кальянов в Объекте и Здании вне специально отведённых мест, согласованных с Управляющей Организацией;
- 3.3.18. в случае заключения договора(ов) аренды в отношении Объекта в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения такого договора предоставить Управляющей Организации информацию об арендаторе(ах) (в зависимости от арендатора: ФИО, паспортные данные, наименование юридического лица, ИНН, контактные данные).
- 3.3.19. обеспечить исполнение Правил и условий настоящего Договора, распространяющихся на Заказчика, всеми арендаторами и/или пользователями и посетителями Объекта.
- 3.4. Заказчик имеет право:**
- 3.4.1. осуществлять контроль за ходом и качеством оказания Управляющей Организацией Услуг по настоящему Договору в объеме и порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, не вмешиваясь в его хозяйственную деятельность и технологию оказания Услуг;
- 3.4.2. требовать возмещения документально подтвержденного реального ущерба, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей Организацией своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.5. Ремонтные Работы:**
- 3.5.1. принимая во внимание, что выполнение Ремонтных Работ в Объекте может нарушать права и законные интересы Пользователей Здания, Управляющая Организация вправе осуществлять контроль и надзор за производством таких Ремонтных Работ в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Правилами и Правилами Проведения СМР;
- 3.5.2. Заказчик обязуется разработать проектную и рабочую документацию на основании выданных Управляющей Организацией технических условий и предоставить ее Управляющей Организации в соответствии с Правилами Проведения СМР до начала производства Ремонтных Работ, для ее рассмотрения и согласования Управляющей Организацией. Заказчик обязуется самостоятельно в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации согласовывать проектную и рабочую документацию в уполномоченных органах власти;
- 3.5.3. Заказчик обязуется выполнять Ремонтные Работы в соответствии с согласованной в установленном порядке рабочей документацией и Правилами Проведения СМР;
- 3.5.4. Управляющая Организация вправе не допускать Заказчика и/или его подрядчиков к производству Ремонтных Работ (в том числе путём ограничения доступа подрядчиков в Здание) в случае неисполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных пп. 3.5.2 - 3.5.3 настоящего Договора;
- 3.5.5. После завершения Ремонтных Работ Заказчик обязуется предоставить Управляющей Организации комплект исполнительной документации в соответствии с Правилами Проведения СМР.

4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

- 4.1. Стоимость Услуг Управляющей Организации утверждена решением Общего Собрания собственников Здания и исчисляется в Период Обслуживания, исходя из ставки [●] рублей за один квадратный метр Объекта в месяц.
- 4.2. Стоимость Услуг Управляющей Организации включает в себя Услуги Управляющей Организации, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору. Стоимость Услуг Управляющей Организации включает в себя НДС.
- 4.3. Оплата Коммунальных Услуг производится по тарифам, определенным поставщиками Коммунальных Услуг согласно показаниям индивидуальных приборов учёта, а при отсутствии индивидуальных приборов учёта - по нормативам потребления Коммунальных Услуг, утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 4.4. Расчётным периодом для оплаты Услуг Управляющей Организации и Коммунальных Услуг устанавливается календарный месяц. После подписания настоящего Договора расчётный период начинается с Даты Начала Оказания Услуг.
- 4.5. Заказчик или его уполномоченный представитель (действующий на основании доверенности) оплачивает Услуги Управляющей Организации до 10 (десятого) числа текущего месяца оказания Услуг на основании счета Управляющей Организации, который направляется Заказчику способом, установленным настоящим Договором. В случае, если оплата Услуг Управляющей Организации производится представителем Заказчика, действующим на основании доверенности, Заказчик обязан представить Управляющей Организации документы, подтверждающие полномочия представителя, а также документы, подтверждающие оплату Услуг Управляющей Организации представителем Заказчика, для учета указанных денежных средств, поступивших в адрес Управляющей Организации, в счет оплаты Услуг по договору, заключенному с таким Заказчиком. В случае отсутствия у Управляющей Организации указанных документов такие денежные средства учитываются Управляющей Организацией как ошибочный платеж, который подлежит возврату плательщику, а обязательство Заказчика по оплате Услуг по настоящему Договору считается неисполненным.

Коммунальные Услуги оплачиваются Заказчиком до 30 (тридцатого) числа месяца, следующего за расчётным. Оплата Коммунальных Услуг производится Заказчиком на основании документов, предоставляемых Заказчику Управляющей Организацией, подтверждающих произведённые начисления за расчётный период.

В случае установления поставщиками Коммунальных Услуг авансовой системы оплаты Коммунальных Услуг Управляющая Организация вправе выставить Заказчику документы на оплату аванса за Коммунальные Услуги, при этом Заказчик обязан произвести оплату Коммунальных Услуг в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения документа на оплату аванса.

- 4.6. Заказчик обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на основании выставленного Управляющей Организацией счета перечислить аванс в размере стоимости Услуг Управляющей Организации, рассчитанной за 4 (четыре) календарных месяца.

Оплата Услуг Управляющей Организации и Коммунальных Услуг производится путём перечисления Заказчиком денежных средств на расчётный счёт Управляющей Организации, указанный в Договоре.

- 4.7. В случае наличия у Заказчика неоплаченных штрафов, а также иных финансовых требований Управляющей Организации, возникших по причине несоблюдения Заказчиком Правил Здания, утвержденных решением Общего Собрания, или по причине причинения Заказчиком ущерба Управляющей Организации, при производстве Заказчиком оплаты Услуг Управляющей Организации по настоящему Договору Управляющая Организация принимает полученные денежные средства в счёт исполнения обязательств Заказчика в следующем порядке:
 - в счет уплаты каких-либо штрафов или неустойки, суммы возмещения ущерба, а также иных финансовых требований, налагаемых Управляющей Организацией, возникших по причине несоблюдения Заказчиком Правил Здания, утвержденных решением Общего Собрания;
 - в счет оплаты Услуг, оказанных Управляющей Организацией по настоящему Договору.
- 4.8. Управляющая Организация в срок до 10-го числа месяца, следующего за расчётным, предоставляет Заказчику акт оказанных Услуг за расчётный месяц.

Управляющая Организация в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней месяца, следующего за расчётным, предоставляет Заказчику акт оказанных Коммунальных Услуг за расчётный месяц.

Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения акта оказанных Услуг обязуется подписать указанный акт, либо направить Управляющей Организации письменный мотивированный отказ от приёмки оказанных Услуг. В случае неполучения Управляющей Организацией от Заказчика одного экземпляра акта оказанных Услуг, подписанного Заказчиком, либо письменного мотивированного отказа от приемки оказанных Услуг, Услуги по настоящему Договору за соответствующий период считаются выполненными Управляющей Организацией надлежащим образом, принятыми Заказчиком без замечаний, а также подлежащими оплате в полном объеме.

- 4.9. Предоставление Заказчику актов оказанных Услуг, а также счета на оплату оказанных Услуг осуществляется Управляющей Организацией одним из нижеследующих способов:
- путем передачи лично Заказчику или его уполномоченному представителю под роспись. При передаче Управляющей Организацией Заказчику или его уполномоченному представителю счета и/или акта оказанных Услуг под роспись на копии передаваемого документа ставится подпись Заказчика или его уполномоченного представителя с указанием даты получения такого документа;
 - путем направления Управляющей Организацией счета и/или акта оказанных Услуг в адрес Заказчика посредством почтового отправления заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения по адресу нахождения Объекта в Здании;
 - путем направления Управляющей Организацией счета и/или акта оказанных Услуг на электронную почту Заказчика, указанную в настоящем Договоре.
- 4.10. Заказчик обязан производить оплату Услуг Управляющей Организации в течение всего Периода Обслуживания и независимо от того, осуществляет ли Заказчик фактическое пользование Объектом.
- 4.11. Все расчеты между Сторонами производятся в рублях.
- 4.12. Датой оплаты Услуг за расчетный период считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей Организации.
- 4.13. Дополнительные Услуги оказываются Управляющей Организацией по заявке Заказчика и оплачиваются в размере и порядке, определенном Управляющей Организацией.
- 4.14. Заказчик вправе оплатить Стоимость Услуг за будущие расчетные периоды путем внесения авансовых платежей.
- 4.15. Стоимость Услуг Управляющей Организации подлежит ежегодной индексации с 01 апреля каждого календарного года в размере не более индекса потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, опубликованного на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики (rosstat.gov.ru) за предыдущий календарный год, если иное не установлено решением Общего Собрания. Управляющая Организация уведомляет Заказчика об индексации Стоимости Услуг способом, установленным настоящим Договором.
- 4.16. При наличии задолженности Заказчика по оплате Стоимости Услуг и Коммунальных Услуг, денежные средства, полученные от Заказчика, распределяются следующим образом:
- при погашении задолженности по Коммунальным Услугам: 1) погашение существующей задолженности по оплате Коммунальных Услуг за предыдущие расчетные периоды; 2) оплата Коммунальных Услуг за текущий расчетный период; 3) оплата пени и иных платежей.
 - при погашении задолженности по оплате Услуг: 1) оплата Стоимости Услуг за период, указанный в платежном документе; 2) погашение существующей задолженности по Услугам за предыдущие расчетные периоды; 3) оплата пени и иных платежей.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. За нарушение сроков оплаты Услуг по настоящему Договору Заказчик уплачивает Управляющей Организации пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

- 5.3. В случае оказания Управляющей Организацией Услуг, не соответствующих требованиям настоящего Договора, Управляющая Организация обязуется оказать Услуги надлежащим образом в минимальные сроки.
- 5.4. Суммарный размер ответственности Управляющей Организации по настоящему Договору в течение срока действия настоящего Договора в любом случае не может превышать 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
- 5.5. В случае возникновения аварийных ситуаций, повлекших за собой причинение вреда, и иных подобных происшествий в период действия настоящего Договора, Сторонами создается комиссия (в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации – с участием уполномоченных органов и компетентных организаций), которая в течение 3 (трех) рабочих дней с момента происшествия производит выяснение всех обстоятельств. По результатам работы комиссии составляется акт или иное заключение, которое является основанием для определения размеров вреда и установления лиц, виновных в причинении вреда и обязанных возместить вред. При необходимости Стороны привлекут независимых экспертов, работу которых обязана оплатить Сторона, заинтересованная в проведении экспертизы с последующим возмещением за счет Стороны, признанной виновной.

6. СТРАХОВАНИЕ

- 6.1. Управляющая Организация обязуется в интересах Заказчика и за его счет заключить договор гражданской ответственности владельца Опасного Объекта в объеме, необходимом для исполнения требований, установленных Федеральным законом от 27.07.2010 N 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» в отношении Опасных Объектов, расположенных в Здании. Условия Договора обязательного страхования, порядок его заключения и исполнения определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Оплата страховой премии по Договору обязательного страхования осуществляется Управляющей Организацией и входит в стоимость Услуг Управляющей Организации, оплачиваемую Заказчиком в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств непреодолимой силы, носящих абсолютный характер, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.
- 7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 7.1. настоящего Договора, каждая Сторона должна в течение 5 (пяти) календарных дней известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по данному Договору.
- 7.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 7.1. настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.
- 7.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 7.1. настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев с даты наступления таких обстоятельств, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Договор может быть изменён по решению Общего Собрания, по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
- 8.2. Договор может быть расторгнут:

- на основании решения Общего Собрания в случае невыполнения Управляющей Организацией своих обязательств по настоящему Договору, при условии предварительного письменного уведомления об этом Управляющей Организации не менее, чем за 1 (один) календарный месяц;
 - на основании решения Общего Собрания о заключении аналогичного договора с другой управляющей организацией по истечении срока действия настоящего Договора, при условии предварительного письменного уведомления об этом Управляющей Организации не менее, чем за 1 (один) календарный месяц;
 - по соглашению Сторон;
 - в случае прекращения права собственности Заказчика на Объект. При этом датой расторжения Договора является дата государственной регистрации перехода прав собственности на Объект от Заказчика к третьему лицу;
 - в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
- 8.3. Управляющая Организация в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня прекращения Договора обязана передать техническую документацию на Здание и иные связанные с управлением Зданием документы, ключи от помещений, входящих в состав Общего Имуущества, электронные коды доступа к Оборудованию, входящему в состав Общего Имуущества, и иные технические средства и Оборудование, необходимые для эксплуатации Здания и управления им, вновь выбранной управляющей организации.
- 8.4. В случае прекращения настоящего Договора Заказчик обязуется оплатить всю существующую задолженность по оплате Услуг по настоящему Договору не позднее даты такого прекращения, в противном случае Договор не является исполненным надлежащим образом со стороны Заказчика.
- 8.5. Прекращение Договора не является основанием для прекращения обязательств Заказчика по оплате оказанных Управляющей Организацией Услуг в период действия Договора.

9. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 9.1. Настоящий Договор регулируется, подлежит толкованию и приводится в исполнение в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все споры, возникающие в связи с заключением или исполнением настоящего Договора, будут решаться путем переговоров. Если Стороны не смогут разрешить возникший спор в течение 15 (пятнадцати) календарных дней, следующих за надлежащим письменным уведомлением любой из Сторон, такой спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае, если Заказчик является юридическим лицом, либо лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, споры, связанные с исполнением настоящего Договора подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы. В случае, если Заказчик является физическим лицом, споры подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции по месту нахождения Объекта.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 10.2. Стороны устанавливают следующий порядок направления уведомлений и/или извещений, предусмотренных настоящим Договором, и/или в связи с его исполнением:
- Сторона вправе передать уведомление и/или извещение лично другой Стороне, и другая Сторона обязана расписаться в получении уведомления и/или извещения Стороны, указав дату получения такого уведомления и/или извещения;
 - Сторона вправе (когда сочтет это необходимым в целях исполнения Договора) направить другой Стороне уведомление и/или извещение по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения, позволяющей установить наименование документа и его основной смысл, по каждому из адресов Стороны получателя, указанных в настоящем Договоре;
 - Сторона вправе направить уведомление и/или извещение по адресу электронной почты другой Стороны, указанному в настоящем Договоре.

- 10.3. Контактные телефоны для вызова обслуживающего персонала Управляющей Организации:
в рабочее время [●], в случае аварийной необходимости в нерабочее (в том числе ночное) время [●], адрес и время для возможности ознакомления с расчетами платежей, технической документацией и по иным вопросам и др. [●].
- 10.4. Уведомление и/или извещение, направленное Стороной одним из установленных в п. 10.2 способов, считается надлежащим.
- 10.5. Обо всех изменениях почтового и/или юридического адреса, адреса электронной почты, смене лица, осуществлявшего полномочия исполнительного органа, Сторона должна без промедления сообщить об этом другой Стороне в письменной форме. Если любая из Сторон не сообщит иное, адрес, указанный в Договоре, будет считаться надлежащим для целей направления корреспонденции.
- 10.6. Заказчик обязуется не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия Управляющей Организации (за исключением случаев продажи Объекта).
- 10.7. Заказчик настоящим предоставляет свое согласие Управляющей Организации на автоматизированную и без использования средств автоматизации обработку следующих его (и его несовершеннолетних детей) персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, имущественное положение, паспортные данные, сведения о месте жительства, фотография лица, адрес электронной почты, телефон, другие данные, позволяющие идентифицировать Заказчика, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору. В этой связи Управляющей Организации предоставляется право сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных Заказчика. Заказчик дает согласие на передачу Управляющей Организации указанных персональных данных следующим лицам и организациям: организациям, осуществляющим начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, организациям, обслуживающим и эксплуатирующим Здание, ресурсоснабжающим Здание организациям, а также организациям, осуществляющим бухгалтерское и правовое сопровождение деятельности Управляющей Организации, охранным организациям. Заказчик настоящим дает согласие на получение в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты, сообщений в социальных сетях информации об услугах и деятельности Управляющей Организации на указанные и переданные Управляющей Организации контактные данные. Данное согласие действительно в течение всего срока действия настоящего Договора, а также в течение пяти лет с момента прекращения его действия. Заказчик ознакомлен с тем, что Управляющая Организация обязуется обеспечить конфиденциальность его персональных данных, что означает обеспечение ограниченного доступа к персональным данным только лицам, в служебные обязанности которых входит работа с такой информацией и документами.
- 10.8. Каждое положение Договора имеет самостоятельную юридическую значимость независимо от названия раздела Договора, где оно расположено.
- 10.9. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и распространяет свое действие на отношения сторон с [●].
- Срок действия настоящего Договора – по [●] включительно .
- 10.10. Если ни одна из Сторон не направила другой Стороне заявление о прекращении Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на 1 (один) календарный год на тех же условиях. Последующее продление Договора будет осуществляться в аналогичном порядке. В случае, если на очередном Общем Собрании не было принято решение о продлении либо прекращении настоящего Договора, Договор считается продленным на тех же условиях (с учётом условий об индексации стоимости Услуг) на тот же срок.
- 10.11. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 10.12. Одновременно с подписанием настоящего Договора Заказчик подписывает Лист Ознакомления, по форме, являющейся Приложением № 4 к настоящему Договору.
- 10.13. Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 – Перечень услуг по эксплуатационному, техническому и иному обслуживанию здания, а также управлению инфраструктурой здания.

Приложение № 2 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

Приложение № 3 – Перечень общего имущества.

Приложение № 4 – Лист ознакомления с правилами, утвержденными и применяемыми в МДК «Меркурий Тауэр».

11. АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая Организация:

Компания с ограниченной ответственностью
«ЛИЕДЕЛ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД»,
созданная в соответствии с законодательством
Республики Кипр, регистрационный номер HE
130070, Агиу Павлу,17, Агиос Андреас, 1105,
Никосия, Кипр,
действующая через представительство в г. Москве
ИНН 9909131568/КПП 774751001
Юридический/почтовый адрес: 123112, г. Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д.15
Расчетный счет № 40807810700020015963 в
ПАО Сбербанк
БИК 044525225
Кор. счет 30101810400000000225

Глава Представительства

_____ /Кцоев А.Б./

Заказчик:

[●]

_____ /[●]/

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО ЭКСПЛУАТАЦИОННОМУ, ТЕХНИЧЕСКОМУ И ИНОМУ
ОБСЛУЖИВАНИЮ ЗДАНИЯ, А ТАКЖЕ УПРАВЛЕНИЮ ИНФРАСТРУКТУРОЙ ЗДАНИЯ**

1. **Эксплуатация, техническое обслуживание и Текущий Ремонт Инженерных Систем и иного Оборудования Здания (согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности (Приложение № [●] к Договору № [●] от [●])):**
 - Система сезонного отопления до точек подключения к оборудованию Объекта, включая расходные материалы;
 - Центральный тепловой пункт, индивидуальный тепловой пункт, включая расходные материалы;
 - Система вентиляции до точек подключения оборудования Объекта, включая расходные материалы;
 - Средства обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения – автоматическая пожарная сигнализация, автоматическое пожаротушение и система оповещения и управления эвакуацией при пожаре и т.д.;
 - Система водоснабжения и канализации до точек подключения оборудования Объекта;
 - Система электроснабжения до точек подключения оборудования Объекта;
 - Система ливнеотвода и канализации, включая расходные материалы;
 - Лифтовое оборудование, включая расходные материалы.
2. **Организация Услуг по Охране (24 часа в сутки):**
 - Охрана входов в Здание, мест общего пользования Здания;
 - Круглосуточное дежурство на пульте с централизованной пожарной сигнализацией;
 - Вызов правоохранительных органов в случае обнаружения попыток несанкционированного проникновения в Здание, а также вызов специалистов и/или аварийных служб в случае обнаружения аварийных или чрезвычайных ситуаций.
3. **Уборка и содержание мест общего пользования Здания:**
 - Уборка Общего Имущества;
 - Установка контейнеров для твердых бытовых отходов. Вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и ртутьсодержащих отходов не входит в перечень Услуг.
 - Уборка и вывоз снега в зимний период;
 - Мытье фасада и его элементов;
 - Чистка крыш и карнизов от снега;
 - Уборка прилегающей территории.
4. **Коммунальные Услуги, потребляемые в целях управления и эксплуатационного обслуживания Здания.**
5. **Учет, начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников помещений в Здании.**
6. **Страхование Опасных Объектов и их эксплуатация.**
7. **Организация пропускного режима Здания.**
8. **Текущий ремонт мест общего пользования, Инженерных Систем и Оборудования (плановый или непредвиденный).**

Управляющая Организация:

Компания с ограниченной ответственностью
«ЛИЕДЕЛ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД»,
созданная в соответствии с законодательством
Республики Кипр, регистрационный номер HE
130070, Агиу Павлу,17, Агиос Андреас, 1105,
Никосия, Кипр,
действующая через представительство в г. Москве
ИНН 9909131568/КПП 774751001
Юридический/почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й
Красногвардейский проезд, д.15
Расчетный счет № 40807810700020015963 в
ПАО Сбербанк
БИК 044525225
Кор. счет 30101810400000000225

Заказчик:

[●]

Глава Представительства

_____/Кцоев А.Б./

_____/[●]/

**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ
ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

1. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам общеобменной вентиляции (см.рис.1 Приложения №1 к акту).

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы общеобменной вентиляции проходит по раструбам на ответвлениях воздуховодов. Узлы подключения находятся в Объекте.

Обязательным условием для деятельности Управляющей Организации является осуществление необходимого доступа к воздушным заслонкам.

Заказчику необходимо соблюдать следующие правила при пользовании системами приточной и вытяжной вентиляции:

- не допускать попадания в воздуховоды посторонних предметов;
- оберегать воздуховоды от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин, не крепить к ним посторонние предметы.
- Исключить забор/принудительный забор из системы вентиляции объёма воздуха, превышающие проектные значения для Объекта.

2. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам ХВС и ГВС (см.рис.2 Приложения №1 к акту).

Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности проходят по ответвлениям на стояках систем ХВС и ГВС. Узлы подключения к стоякам находятся в техническом шкафу, примыкающем к ограждающей стене Объекта.

3. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановки. Однолинейная схема электроснабжения. (см.рис.3 Приложения №1 к акту).

Граница эксплуатационной ответственности проходит по нижним зажимам вводного автоматического выключателя в коммутационном шкафу, расположенном в техническом помещении этажа в соответствии с актом разграничения балансовой принадлежности.

4. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности канализационной сети (см.рис.4 Приложения №1 к акту).

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности проходит по раструбам на ответвлении канализационного тройника в стояке. Узел подключения находится в шахте апартамента.

Обязательным условием для работы Управляющей Организации является осуществление Собственником полного доступа к основному стояку, а также соблюдение следующих правил при пользовании системой канализации:

- содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, продукты питания, металлические и деревянные предметы;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- не захламлять и содержать в чистоте шахту с проходящими в нем трубопроводами системы канализации.

5. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам холодоснабжения (см.рис.5 Приложения №1 к акту).

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы холодоснабжения проходит на ответвлениях магистралей холодоснабжения по внутренней поверхности стены Объекта. Узлы подключения находятся в Объекте.

Заказчику необходимо соблюдать следующие правила при пользовании сетями холодоснабжения:

- оберегать трубы холодоснабжения от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, не крепить к ним посторонние предметы;
- во избежание образования конденсата, оберегать от механических повреждений теплоизоляцию трубопроводов, регулирующей арматуры и оборудования.

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности проходит по резьбовое соединение на запорной арматуре подающего и обратного трубопроводов гребенки, установленной в холле этажа, на котором расположен Объект, до теплового счётчика Объекта.

Заказчику необходимо соблюдать следующие правила при пользовании системой отопления:

- запорную и регулируемую арматуру содержать в исправном состоянии;
- оберегать отопительные приборы и открыто проложенные трубопроводы от механических нагрузок, ударов, воздействия высоких температур;
- не использовать отопительные приборы в качестве заземляющего контура.

6. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системе дренажа фанкойлов (см.рис.7 Приложения №1 к акту).

Зоной эксплуатационной ответственности Управляющей Организации является магистральный трубопровод дренажа.

Зоной эксплуатационной ответственности Собственника являются все дренажные трубопроводы, проложенные от фанкойлов к магистральному дренажному трубопроводу.

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, согласно схеме является место выхода трубопровода дренажа из стен, являющихся границами Объекта.

7. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам автоматической пожарной сигнализации (АПС) и оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ) (см.рис.8 Приложения №1 к акту).

Все магистральные кабельные трассы, панели, станции и центральное оборудование являются зоной эксплуатационной ответственности Управляющей Организации.

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, согласно схеме являются клеммные зажимы «под винт» в коммутационных коробках, установленных на ответвлениях к Объекту у Заказчика от магистральных кабельных трасс АПС и СОУЭ в запотолочном пространстве холла перед Объектом.

Кабельные трассы и всё подключенное к ним оборудование систем АПС и СОУЭ (пожарные извещатели, громкоговорители) от границы раздела являются внутренней сетью систем АПС и СОУЭ помещения и являются зоной эксплуатационной ответственности Собственника.

8. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системе спринклерного пожарного водопровода (см.рис.9 Приложения №1 к акту).

Все трубопроводы и находящаяся на них запорная, регулирующая арматура и оросители, размещенные в Объекте, являются зоной эксплуатационной ответственности Собственника.

Ответственность за сохранность указанных частей системы противопожарной безопасности возлагается на Собственника.

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности являются места выхода трубопровода спринклерного пожаротушения из стен, являющихся границами Объекта.

9. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системе отопления (см.рис.6 Приложения №1 к акту).

Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности проходят по ответвлениям на гребенке отопления. Узлы подключения к стоякам находятся в технической нише, расположенной в техническом помещении этажа.

10. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам видеодомофонии, контроля доступа.

Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности проходят по внутренней поверхности стены Объекта. Комплектность и сохранность оборудования, размещенного на Объекте обеспечивает Собственник.

11. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам структурированной кабельной сети (интернет, телефония)

Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности проходят по внутренней поверхности стены Объекта. Управляющая организация оказывает содействие Собственнику для организации технической возможности использования телефонии оператора связи с учетом технических возможностей Здания.

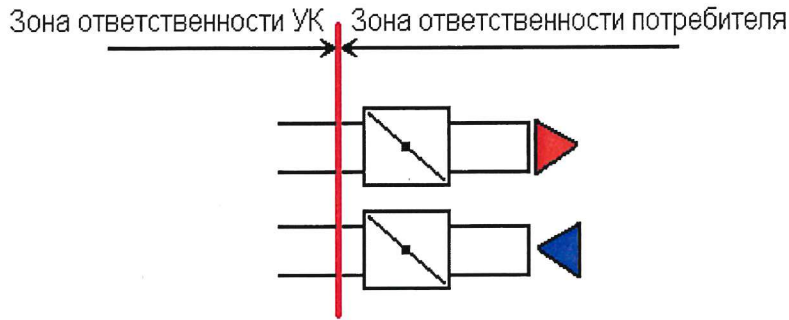


Рис.1 Граница эксплуатационной ответственности по системе вентиляции.

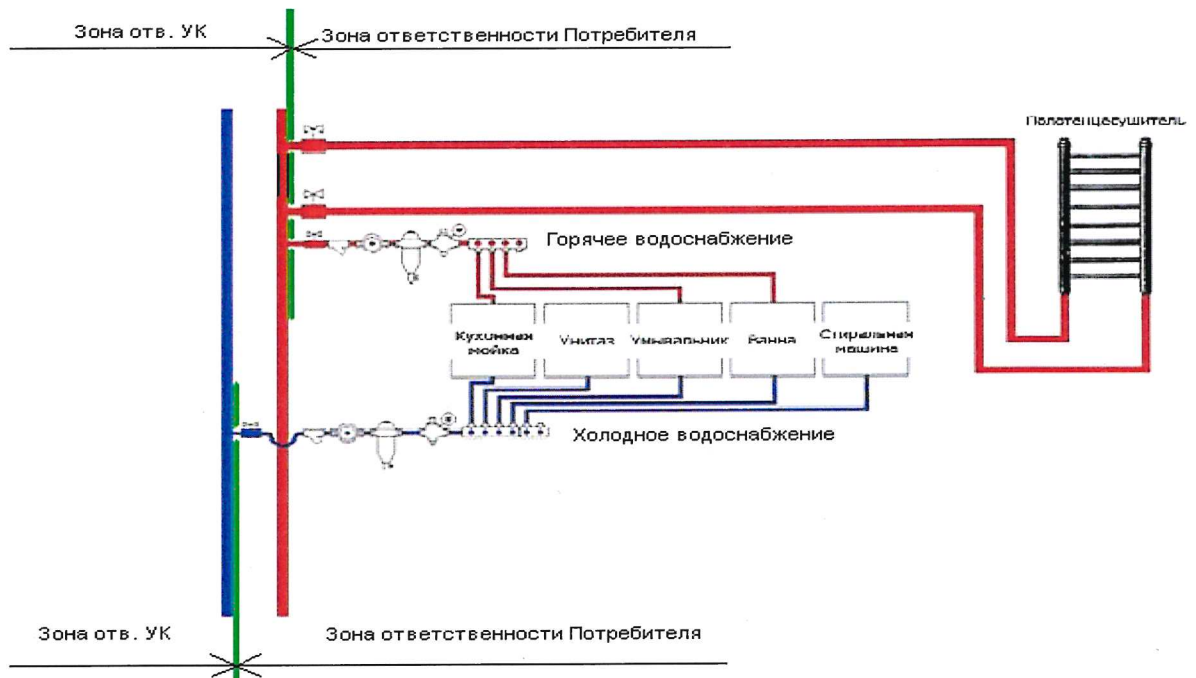


Рис.2. по системам ХВС и ГВС

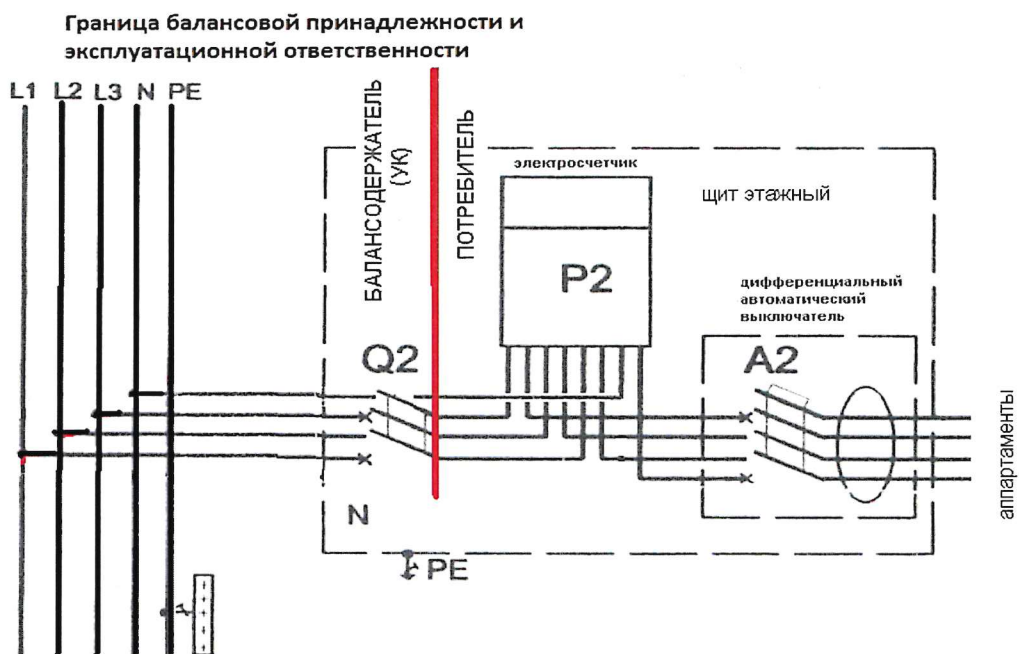


Рис.3. Граница эксплуатационной ответственности электроустановки.

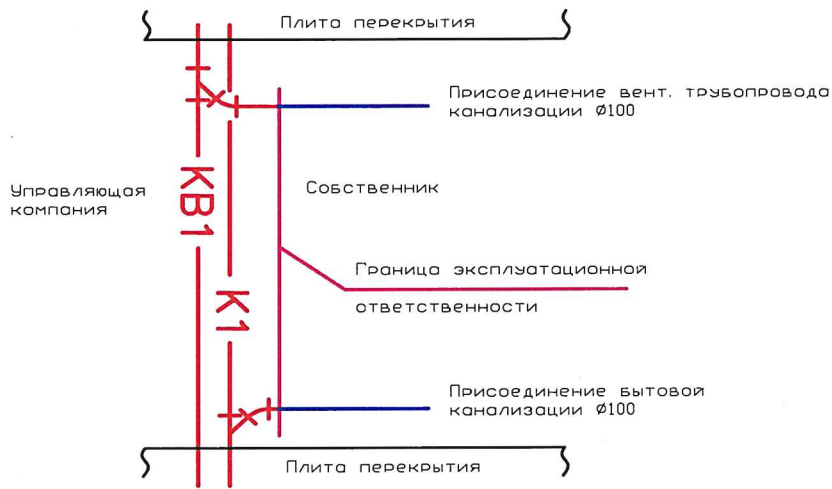


Рис.4. Граница эксплуатационной ответственности канализационной сети.

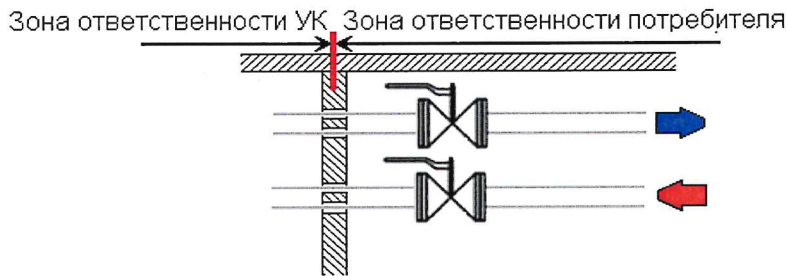


Рис.5. Граница эксплуатационной ответственности по системе холодоснабжения.

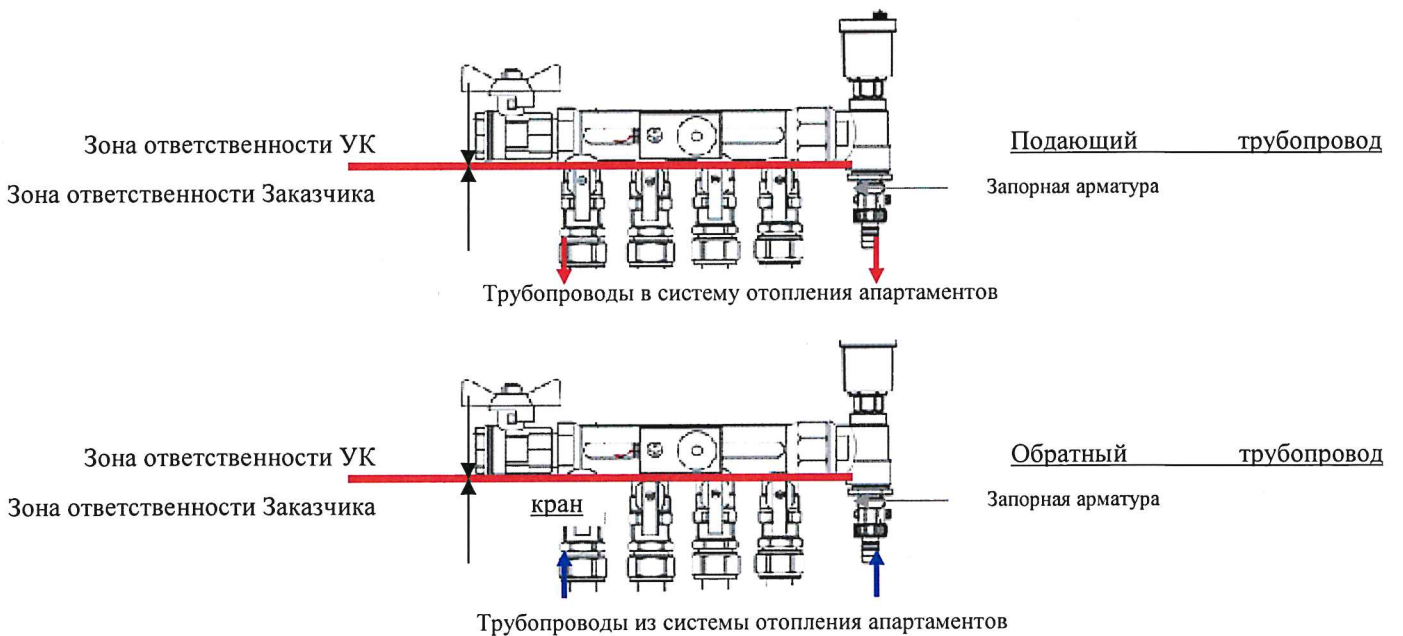


Рис.6. Граница эксплуатационной ответственности по системе отопления.

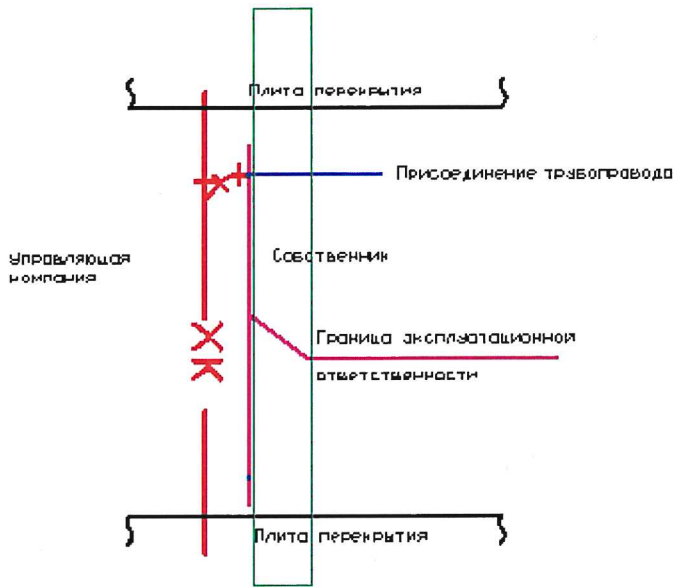


Рис.7. Граница эксплуатационной ответственности по системе дренажа фанкойлов.

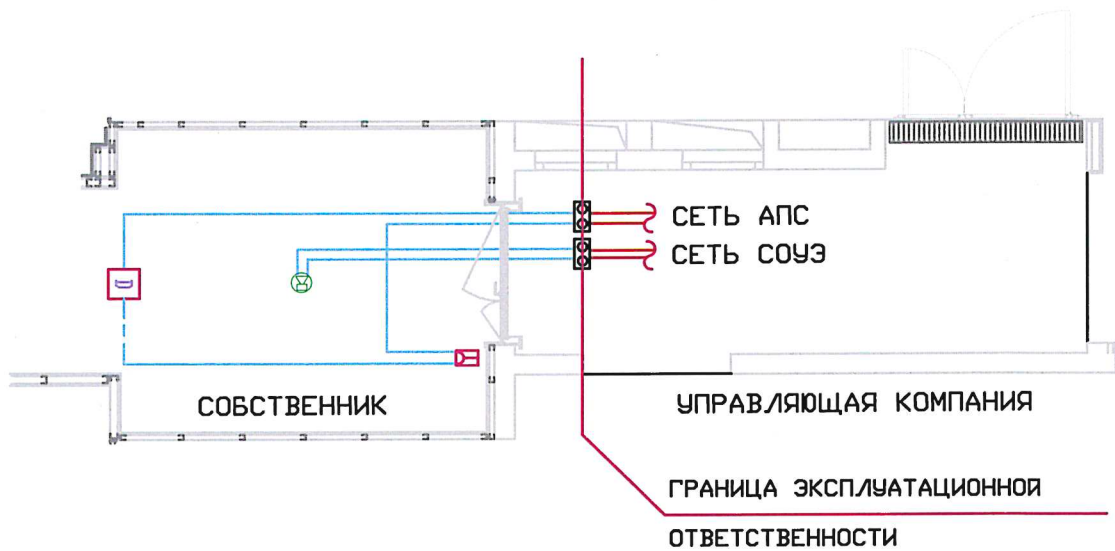


Рис.8. Граница эксплуатационной ответственности по системам автоматической пожарной сигнализации (АПС) и оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ).

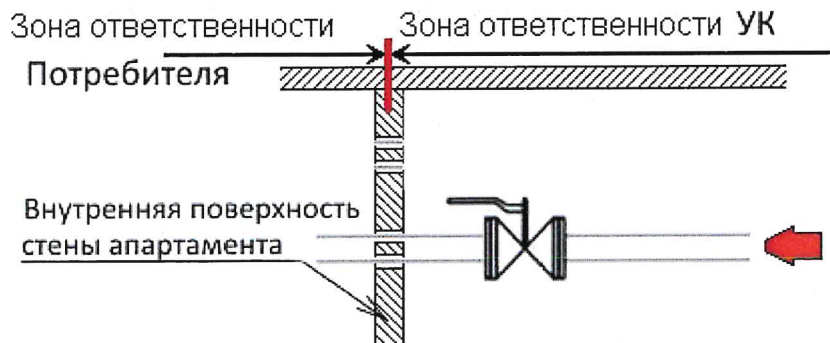
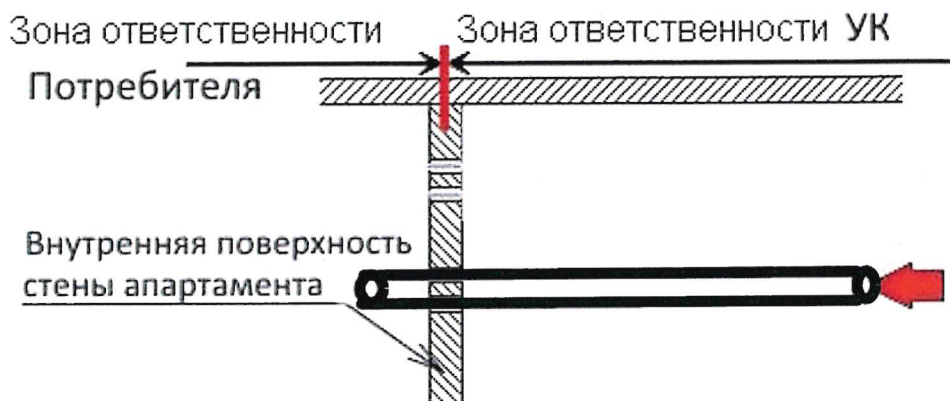


Рис.9. Граница эксплуатационной ответственности по системе спринклерного пожарного водопровода



Управляющая Организация:
Компания с ограниченной ответственностью
«ЛИЕДЕЛ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД»,
созданная в соответствии с законодательством
Республики Кипр, регистрационный номер HE
130070, Агиу Павлу,17, Агиос Андреас, 1105,
Никосия, Кипр,
действующая через представительство в г. Москве
ИНН 9909131568/КПП 774751001
Юридический/почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й
Красногвардейский проезд, д.15
Расчетный счет № 40807810700020015963 в
ПАО Сбербанк
БИК 044525225
Кор. счет 30101810400000000225

Заказчик:
[●]

Глава Представительства

_____ /Кцоев А.Б./

_____ / [●] /

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. Помещения общего пользования в Здании
2. Горизонтальные и наклонные участки фасада для размещения машин СОФ
3. Крыша (кровля) Здания
4. Ограждающие и несущие конструкции Здания
5. Ограждающие и несущие конструкции Здания
6. Входные группы (наружные и внутренние двери с доводчиками, секционные ворота, «револьверные» двери)
7. Земельный Участок
8. Автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг
9. Инженерные Системы и Оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения в Здании, в том числе:
 - индивидуальный тепловой пункт (ИТП), включая тепловой ввод (т/сеть) до границы раздела балансовой принадлежности с теплоснабжающей организацией МОЭК и узлы учета тепловой энергии;
 - система теплоснабжения здания;
 - система приточной и вытяжной вентиляции, включая воздушные завесы;
 - система горячего водоснабжения здания;
 - система холодного водоснабжения, включая водопроводный ввод со станцией повышения давления и водомерным узлом;
 - система канализации здания, включая наружный трубопровод до границы раздела балансовой принадлежности Мосводоканалом (АО МОСВОДОКАНАЛ);
 - система водоотведения здания (ливневая канализация), включая наружный трубопровод до границы раздела балансовой принадлежности с ГУП Мосводосток.
 - система холодоснабжения, включая чиллер;
 - система кондиционирования, включая наружные блоки;
 - система мусороудаления;
 - система обслуживания фасада;
 - система видеонаблюдения;
 - система контроля и управления доступа (СКУД);
 - система автоматической пожарной сигнализации (САПС);
 - система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ);
 - система видеодомофонной связи;
 - система пожаротушения;
 - система автоматического водяного пожаротушения, в том числе внутренний противопожарный водопровод;
 - система автоматического газового пожаротушения;
 - система дымоудаления и подпора воздуха;
 - система автоматизации инженерного оборудования;
 - система радиофикации;
 - система диспетчерской и экстренной связи;
 - система охранной сигнализации;
 - охранно-защитная дератизационная система;
 - подъемные и противопожарные ворота паркинга;
 - грузоподъемные механизмы (лифтовое и эскалаторное оборудование)
 - система электроснабжения, включая силовые кабели до границы раздела балансовой принадлежности энергоснабжающей организации МОЭСК, узлы учета электроэнергии, поэтажные щиты, щиты внутреннего и наружного освещения, светотехническое оборудование, заземление;
 - система контроля CO₂;
 - система архитектурно-художественной подсветки;
 - элементы благоустройства и тротуарного покрытия;
 - дизель-генераторные установки;
 - источники бесперебойного питания;
 - система мониторинга строительных конструкций;
 - диспетчеризация Инженерных Систем.
10. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания.
11. Вышеперечисленные Инженерные Системы и Оборудование, а также их элементы обслуживаются Управляющей Организацией от границы раздела балансовой принадлежности с ресурсоснабжающими организациями до границ помещений собственника.
12. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное в Здании и предназначенное для его эксплуатации (за исключением оборудования, устанавливаемого Собственниками в принадлежащих им помещениях)

Управляющая Организация:
Компания с ограниченной ответственностью «ЛИЕДЕЛ
ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД», созданная в соответствии
с законодательством Республики Кипр, регистрационный
номер HE 130070, Агиу Павлу, 17, Агиос Андреас, 1105,

Заказчик:
[●]

Никосия, Кипр,
действующая через представительство в г. Москве ИНН
9909131568/КПП 774751001
Юридический/почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й
Красногвардейский проезд, д.15
Расчетный счет № 40807810700020015963 в
ПАО Сбербанк
БИК 044525225
Кор. счет 30101810400000000225

Глава Представительства

_____ /Кцоев А.Б./

_____ /[●]/

**ЛИСТ ОЗНАКОМЛЕНИЯ
С ПРАВИЛАМИ, УТВЕРЖДЁННЫМИ И ПРИМЕНЯЕМЫМИ В
МДК «МЕРКУРИЙ ТАУЭР»**

[дата]

№	Наименование документа	дата ознакомления	подпись
1.	Правила для собственников и арендаторов (пользователей) апартаментов здания МДК «Меркурий Тауэр» (утверждены Протоколом №1 от 19.04.2021г.)		
2.	Правила для собственников и арендаторов (пользователей) офисов здания МДК «Меркурий Тауэр» (утверждены Протоколом №1 от 19.04.2021г.)		
3.	Правила проведения строительно-монтажных и отделочных работ в здании МДК «Меркурий Тауэр» (утверждены Протоколом №1 от 19.04.2021г.)		
4.	Положение о внутриобъектовом и пропускном режимах в здании МДК «Меркурий Тауэр» (утверждены Протоколом №1 от 19.04.2021г.)		
5.	Специальные правила пожарной безопасности здания МДК «Меркурий Тауэр» (утверждены Протоколом №1 от 19.04.2021г.)		
6.	Положение о порядке проведения общего собрания собственников помещений в МДК «Меркурий Тауэр» (утверждены Протоколом №1 от 19.04.2021г.)		
7.	Правила доступа и использования информационной системы «Домсканер» при проведении общих собраний собственников помещений МДК «Меркурий Тауэр» (утверждены Протоколом №1 от 19.04.2021г.)		

Я, [_____], являющийся собственником [_____], настоящим подтверждаю ознакомление и согласие с Правилами, указанными в настоящем Договоре, которые были предоставлены для ознакомления представителем Управляющей Организации.

Или

[_____, являющееся юридическим лицом по законодательству ____, зарегистрированное за номером ____, в лице _____, действующего на основании _____, настоящим подтверждает ознакомление и согласие с Правилами, указанными в настоящем Договоре, которые были предоставлены для ознакомления представителем Управляющей Организации.]