

Договор № _____
об оказании эксплуатационных услуг при аренде помещений

г. Москва

«__» _____ 2026 года

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Специальное предприятие при Правительстве Москвы» (ГБУ «СППМ»), в лице директора Литюк Евгении Сергеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Балансодержатель», с одной стороны, и _____ в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое «Пользователь», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Балансодержатель обязуется оказывать Пользователю эксплуатационные услуги в связи с арендой помещений, расположенных по адресу: _____ (_____) общей площадью _____ кв. м, (кадастровый номер: _____) (далее – арендуемый объект), на основании договора аренды от _____ № _____ (далее – договор аренды), а Пользователь обязуется принимать и оплачивать указанные эксплуатационные услуги Балансодержателю в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.2. Срок действия настоящего договора устанавливается в течение срока действия договора аренды.

1.3. Относительно определения стоимости и перечня оказываемых эксплуатационных услуг, стороны руководствуются положениями настоящего договора, Приложением № 1 к настоящему договору.

1.4. Под эксплуатационными услугами, оказываемыми Балансодержателем, понимаются выполнение технического обслуживания и ремонт систем, находящихся на балансе Учреждения, в том числе вентиляции, холодного и горячего водоснабжения (при наличии), канализации и дренажа, теплоснабжения, энергоснабжения, систем пожаротушения, содержание и уборка мест общего пользования (лестницы, коридоры, технические помещения, за исключением въездной части объекта недвижимости (в том числе пандуса и входной группы)), обслуживание и ремонт инженерного оборудования (за исключением временных дополнительных инженерных сетей Пользователя), устранение аварий, произошедших на вышеуказанных системах.

1.5. В остальной части, не предусмотренной п. 1.4 настоящего договора, обязанность по содержанию арендуемого объекта (содержание и уборка прилегающей территории, уборка въездной части объекта недвижимости (в том числе пандуса), входной группы, вывоз мусора (договор должен быть заключен с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО)), вывоз снега, дератизация, дезинсекция и дезинфекция помещений, организация вывоза с целью последующей утилизации (переработки) ртутьсодержащих ламп, временных дополнительных инженерных сетей Пользователя и связанные с этим расходы, Пользователь несет самостоятельно.

2. Порядок расчетов

2.1. Стоимость эксплуатационных услуг составляет _____ (_____) рублей ____ копейки в месяц, в том числе НДС 22%.

2.2. Оплата Пользователем эксплуатационных услуг производится по безналичному расчету до последнего дня расчетного месяца.

2.3. Балансодержатель до последнего числа расчетного месяца оформляет

Пользователю платежные документы. Неполучение Пользователем платежных документов не освобождает от надлежащего исполнения им своих обязательств по своевременной и полной оплате в установленные настоящим договором сроки.

2.4. В случае уклонения Пользователя от оплаты эксплуатационных услуг в установленный срок Балансодержатель, после письменного уведомления, вправе приостановить оказание эксплуатационных услуг полностью или частично до погашения задолженности, если такое приостановление не противоречит законодательству Российской Федерации и условиям договора аренды.

2.5. В случае изменения стоимости эксплуатационных услуг оно должно быть обосновано Балансодержателем. Балансодержатель уведомляет Пользователя письменно не позднее чем за 10 (десять) дней до даты применения нового размера платежа.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Балансодержатель обязан:

3.1.1. обеспечить предоставление Пользователю услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего договора;

3.1.2. информировать Пользователя в течение 3 (трех) суток со дня обнаружения неполадок в работе инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных в арендуемых помещениях;

3.1.3. информировать Пользователя о плановых перерывах оказания эксплуатационных услуг не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до начала перерыва;

3.1.4. согласовать с Пользователем не позднее 3 (трех) дней до проведения плановых работ в помещениях время доступа в них или направить ему письменное уведомление о проведении работ;

3.1.5. производить по требованию Пользователя сверку произведенной оплаты за эксплуатационные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Пользователю платежей;

3.1.6. обслуживать, при необходимости проводить ремонт систем вентиляции, холодного и горячего водоснабжения, канализации и дренажа, тепло- и энергоснабжения, систем пожаротушения, инженерного оборудования;

3.1.7. содержать и осуществлять уборку мест общего пользования (лестницы, коридоры, технические помещения, за исключением въездной части объекта недвижимости (в том числе пандуса, входной группы));

3.1.8. осуществлять аварийное обслуживание арендованных помещений и их инженерных систем в рабочее время Балансодержателя.

3.2. Балансодержатель имеет право:

3.2.1. требовать внесения платы за оказанные эксплуатационные услуги, а при нарушении срока оплаты - уплаты неустойки (пени) в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки;

3.2.2. взыскать с Пользователя нанесенный материальный ущерб в случае ненадлежащего исполнения Пользователем обязательств по настоящему Договору;

3.2.3. изменить стоимость эксплуатационных услуг в случае увеличения расходов Балансодержателя. В этом случае Балансодержатель обязан обосновать данное изменение в соответствии с п. 2.5 настоящего договора и уведомить письменно Пользователя путем направления соответствующего уведомления.

3.3. Пользователь имеет право:

3.3.1. получать эксплуатационные услуги, установленные настоящим договором;

3.3.2. запрашивать у Балансодержателя сведения о состоянии расчетов ~~не возмещению расходов~~ по оплате услуг и об объемах услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

3.4. Пользователь обязан:

3.4.1. соблюдать установленные правила техники безопасности, противопожарной безопасности и внутренней санитарии;

3.4.2. не переоборудовать внутренние инженерные сети без проектного решения и письменного согласования с Балансодержателем;

3.4.3. незамедлительно информировать при обнаружении неисправностей (аварий) оборудования, индивидуальных приборов учета Балансодержателя, а при наличии возможности принимать все возможные меры по их устранению;

3.4.4. при пожарах, авариях, а также при иных нарушениях, возникающих при пользовании услугами, немедленно сообщать о них Балансодержателю;

3.4.5. обеспечить сохранность пломб на приборах учета и распределителях, установленных в помещениях;

3.4.6. в случае причинения ущерба Балансодержателю, произошедшего по вине Пользователя, принимать все необходимые меры к устранению последствий. Оплачивать все расходы Балансодержателя, связанные с ликвидацией аварий, произошедших по вине Пользователя, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления Балансодержателем счета и представления подтверждающих документов;

3.4.7. выполнять работы по содержанию помещений (въездов, входов) в состоянии, отвечающем требованиям Государственного санитарно-эпидемиологического надзора (ГСЭН), Административно-технической инспекцией и Главным управлением МЧС России по г. Москве, а также перед Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы.

3.4.8. нести ответственность, в том числе материальную, перед органами, указанными в п. 3.4.7, осуществляющими надзор в данных сферах. В случае выдачи Балансодержателю предписаний государственных органов в связи с осуществляемой Пользователем деятельностью в помещениях, включая их содержание и эксплуатацию, такие обращения адресуются Пользователю. Пользователь обязан принять меры по устранению нарушений согласно полученному предписанию, а в случае выставления штрафа за выявленные нарушения – возместить Балансодержателю сумму уплаченного штрафа;

3.4.9. обеспечивать допуск представителей Балансодержателя для снятия показаний приборов учета;

3.4.10. своевременно и в полном объеме оплачивать эксплуатационные услуги;

3.4.11. содержать арендуемый объект недвижимости в надлежащем состоянии, в том числе: осуществлять вывоз снега и мусора, проводить уборку прилегающей территории, уборку въездной части объекта недвижимости (в том числе пандуса), входной группы, при необходимости осуществлять дератизацию, дезинсекцию и дезинфекций помещений, при использовании ртутьсодержащих ламп организовать их последующий вывоз для их утилизации (переработки), а также самостоятельно нести расходы за указанные в настоящем пункте работы;

3.4.12. нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим договором.

3.5. Пользователю запрещается:

3.5.1. использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках инженерных систем арендуемых помещений;

3.5.2. производить слив теплоносителя из системы отопления;

3.5.3. самовольно нарушать пломбы на приборах учета (при их наличии), демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4. Ответственность сторон

4.1. Пользователь несет ответственность:

4.1.1. за ненадлежащее исполнение обязательств;
4.1.2. за невыполнение обязанностей, предусмотренных п. 3.4 настоящего договора;
4.1.3. за все последствия, в том числе перед третьими лицами, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в арендуемых Пользователем помещениях.

4.2. Балансодержатель несет ответственность:

4.2.1. за обслуживание инженерных систем помещений, указанных пунктом 1.4 настоящего договора;
4.2.2. за обслуживание инженерного оборудования, указанного пунктом 1.4 настоящего договора.

5. Порядок разрешения споров

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.2. В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению Арбитражного суда г. Москвы.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, и (или) форс-мажора (наводнения, землетрясения и других стихийных бедствий, а также военных конфликтов, военных переворотов, террористических актов, гражданских волнений, масштабной забастовки, оказывающих влияние на выполнение обязательств сторонами по настоящему договору, и других обстоятельств, не зависящих от сторон), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, должна незамедлительно, но не позднее 3 (трех) дней известить другую сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств.

6.3. Неуведомление или несвоевременное уведомление о наступлении или прекращении указанных обстоятельств лишает сторону права ссылаться на них.

7. Приостановление или ограничение услуг

7.1. Балансодержатель вправе без предварительного уведомления Пользователя приостановить предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг в случае:

7.1.1. возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется предоставление коммунальных услуг;

7.1.2. возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

7.2. Балансодержатель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг через 3 (три) дня после направления письменного предупреждения (уведомления) Пользователю в случае:

7.2.1. имеющейся задолженности перед Балансодержателем по эксплуатационным услугам, по возмещению расходов по оплате коммунальных услуг более чем за 10 (десять) календарных дней с даты, когда соответствующий платеж должен был быть произведен в соответствии с договором, или имеющейся задолженности по оплате арендных платежей;

7.2.2. проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию инженерных систем;

7.2.3. выявления факта самовольного подключения Пользователя к инженерным системам помещений;

7.2.4. использования Пользователем бытовых машин (приборов, оборудования и т.п.) установленной мощностью, превышающей технические характеристики инженерных

систем помещений.

7.3. Предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг возобновляется после устранения причин, указанных в настоящем разделе договора, при полном погашении Пользователем имеющихся задолженностей.

7.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных и эксплуатационных услуг не может считаться расторжением настоящего Договора и не освобождает стороны договора от исполнения его условий, в том числе оплаты услуг.

8. Заключительные положения

8.1. Действие настоящего договора распространяется на срок срока действия договора аренды.

8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору, за исключением изменения стоимости эксплуатационных услуг в соответствии с п. 3.2.3, оформляются дополнительным соглашением.

8.4. Все уведомления и претензии сторон, документы и иная информация, связанные с исполнением настоящего договора, направляются в письменной форме по почте заказным письмом по адресу Стороны, указанному в разделе «Адреса местонахождения и банковские реквизиты сторон» настоящего Договора, или с использованием факсимильной связи, электронной почты, или посредством системы электронного документооборота в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

В случае направления уведомлений и претензий с использованием почты, уведомления и претензии считаются полученными стороной в день фактического получения, подтвержденного отметкой почты. В случае отправления уведомлений и претензий посредством факсимильной связи, электронной почты или посредством системы электронного документооборота уведомления и претензии считаются полученными стороной в день их отправки.

8.5. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Установление стоимости (ставки) эксплуатационных услуг.

Приложение № 2 – Об использовании электронного документооборота.

9. Адреса местонахождения и банковские реквизиты Сторон

Балансодержатель:

Государственное бюджетное учреждение города Москвы

«Специальное предприятие при Правительстве Москвы»

Адрес: 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д. 14А.

Тел.: 8 (499) 908-65-77, 8 (499) 909-58-95, Факс: 8 (499) 908-63-88

Электронная почта: sppm@mos.ru

ОГРН 1227700114465, ИНН 9715414944, КПП 771501001

Банковские реквизиты: Получатель - Департамент финансов города Москвы (ГБУ «СППМ» л/с 2683941000453015)

Р/счет 03224643450000007300 в ОКЦ №1 ГУ БАНКА РОССИИ ПР ЦФО//УФК ПО Г.МОСКВЕ г. МОСКВА

БИК 004525988

Корреспондентский счет 40102810545370000003

КБК (оплата эксплуатационных услуг) – 00000000000131131022

КБК (оплата пеней, штрафов) – 00000000000141141022

Директор ГБУ «СППМ»

Е.С. Литюк

М.П.

Пользователь:

Генеральный директор

М.П.

УСТАНОВЛЕНИЕ СТАВКИ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ УСЛУГ

г. Москва

«__» _____ 2026 года

В связи с заключением Договора от _____ № _____ Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Специальное предприятие при Правительстве Москвы» (ГБУ «СППМ»), именуемое в дальнейшем «Балансодержатель», в лице директора Литюк Евгении Сергеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, устанавливают и подтверждают ставку эксплуатационных услуг, которая составляет _____ руб. (_____ рублей __ копеек) за 1 кв. м арендуемой площади в месяц, в том числе НДС 22%.

Балансодержатель:

Директор
ГБУ «СППМ»

Пользователь:

Генеральный директор
ООО «_____»

М.П. _____ Е.С. Литюк

М.П. _____ / _____

ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТООБОРОТА

г. Москва

«___» _____ 2026 года

1. Настоящее приложение устанавливает условия и порядок организации защищенного электронного документооборота, в целях совершенствования и автоматизации направления и получения документов (в том числе юридически значимых документов) в электронной форме.

2. Выставление, направление, получение, подписание и обмен Отчетными документами происходит в электронном виде с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (далее – УКЭП) посредством электронного документооборота в Системе электронного документооборота, предоставляемой АО «Калуга Астрал» или иной системе ЭДО, совместимой с вышеуказанной системой, поддерживающей осуществление взаимного ЭДО (далее - Система ЭДО) в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи». Отчетные документы, подписанные УКЭП, являются надлежаще оформленными электронными первичными документами и приравниваются к первичным документам бухгалтерского учета, подписанными уполномоченными лицами Сторон на бумажном носителе.

3. Получение документов посредством Системы ЭДО является достаточным основанием для установления юридического факта надлежащего уведомления.

4. УКЭП документа признается равнозначной собственноручной подписи владельца сертификата и порождает для подписанта юридические последствия в виде установления, изменения и прекращения прав и обязанностей в соответствии с законодательством Российской Федерации. Стороны обязуются применять при осуществлении юридически значимого ЭДО формы, форматы и порядок, установленные действующим законодательством, а также совместимые технические средства.

5. Предусмотренный порядок обмена Отчетными документами с использованием УКЭП в Системе ЭДО:

5.1. Стороны обязуются оформлять и подписывать УКЭП Отчетные документы в соответствии со сроками и формами, предусмотренными Договором и нормами действующего законодательства Российской Федерации. К электронным документам применяются также иные условия, предусмотренные Условиями Договора, относящиеся к аналогичным документам на бумажных носителях, за исключением положений, противоречащих сущности электронного документооборота

5.2. Стороны обязуются в течение 3 (трех) рабочих дней с момента направления другой Стороне в Системе ЭДО Отчетных документов, при отсутствии возражений, подписать УКЭП Отчетные документы. В случае, если в течение 3 (трех) рабочих дней с момента составления Отчетных документов, другая Сторона не подписала Отчетные документы с использованием УКЭП, либо не предоставила в письменном виде мотивированного отказа от их подписания, то такие Отчетные документы, считаются подписанными в редакции направившей их Стороны.

6. Передача электронных документов через Систему ЭДО фиксируется Протоколом передачи, автоматически формируемым Системой ЭДО, в котором отражается каждое действие с электронным документом на этапах его согласования и подписания УКЭП. Стороны признают, что Протокол передачи является достаточным доказательством факта получения электронных документов.

7. Электронные документы, содержание и порядок обмена которых соответствует

требованиям нормативных правовых актов, принимаются Сторонами к учету в качестве первичных учетных документов, используются в качестве доказательства в судебных разбирательствах и предоставляются в государственные органы в случае запросов. Подтверждением совершения Сторонами действий по выставлению, направлению, получению, подписанию и обмену Отчетными документами являются документы, которые формируются и заверяются оператором Системы ЭДО по запросу одной из Сторон.

8. С даты подписания Договора оформление таких же документов на бумажном носителе информации не осуществляется. Стороны не могут ссылаться на приоритет документов, оформленных на бумажном носителе информации, перед электронными документами, подписанными надлежащей УКЭП при соблюдении условий, предусмотренных настоящим приложением по организации защищенного электронного документооборота

9. Каждая из Сторон несет ответственность за обеспечение конфиденциальности ключей УКЭП, недопущения использования принадлежащих ей ключей без ее согласия.

Если в сертификате УКЭП не указан орган или физическое лицо, действующее от имени Стороны при подписании Отчетных документов, то в каждом случае получения подписанных УКЭП Отчетных документов Стороны добросовестно исходят из того, что Отчетные документы подписаны УКЭП от имени надлежащего лица, действующего в пределах имеющихся у него полномочий.

10. Стороны признают, что полученные электронные документы, подписанные УКЭП, являются необходимым и достаточным условием, позволяющим установить, что электронный документ исходит от отправившей его Стороны (авторство электронного документа). Риск неправомерного подписания электронного документа УКЭП несет Сторона, отправившая и подписавшая электронный документ. В случае обнаружения возможных угроз безопасности Стороны обязуются своевременно извещать друг друга о таких угрозах для принятия согласованных мер по их нейтрализации.

11. Если одна из Сторон предъявляет другой Стороне претензии по электронному документу, при наличии подтверждения другой Стороной факта получения такого документа, а другая Сторона не может представить спорный электронный документ, виновной признается Сторона, не представившая спорный документ.

Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по организации защищенного электронного документооборота, если таковое явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в результате событий чрезвычайного характера, которые не могли быть предвидены и предотвращены разумными мерами. Сторона обязана незамедлительно известить другую сторону о возникновении и прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению ей обязательств по организации защищенного электронного документооборота, при этом срок выполнения обязательств переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

В случае прекращения действия Договора по любому основанию Стороны несут ответственность по обязательствам, возникшим до прекращения действия Договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Стороны при осуществлении электронного взаимодействия обязаны:

12.1. Обеспечивать конфиденциальность ключей электронных подписей;

12.2. Уведомлять удостоверяющий центр, выдавший сертификат ключа проверки электронной подписи, и другую Сторону о нарушении конфиденциальности ключа электронной подписи в течение не более чем одного рабочего дня со дня получения информации о таком нарушении;

12.3. Не использовать ключ электронной подписи при наличии оснований полагать, что конфиденциальность данного ключа нарушена (в том числе, но не

ограничиваясь, при утрате ключевых носителей сертификата ключа проверки УКЭП (независимо от их дальнейшего обнаружения); при лишении Стороны права доступа к использованию УКЭП, при наличии подозрений на утечку информации или ее искажение в системе электронного документооборота; при нарушении правил хранения ключей УКЭП, если такие процедуры используются; при наличии достоверных сведений о доступе посторонних лиц к ключу УКЭП; при техническом выходе из строя ключевого носителя УКЭП).

13. Во всём остальном Стороны руководствуются положениями Договора.

14. Стороны не позднее 10 (десяти) рабочих дней после подписания Договора обязуются за свой счет получить сертификаты электронных подписей.

Балансодержатель:

Директор
ГБУ «СППМ»

Пользователь:

М.П. Е.С. Литюк

М.П.