ДОГОВОР НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ

г. Алматы

«____» января 2026 года

ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Эксплуатирующая компания»**, в лице Директора Ивченко С.Ю., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ТОО «Центр организации дорожного движения города Алматы», действующее на основании Договора доверительного управления объектом коммунальной собственности города Алматы №11 от 18 ноября 2025 года, именуемое в дальнейшем **«Наниматель»**, в лице заместителя Генерального директора Ағабек Самат Полатұлы, действующего на основании Приказа №21/02-Ө, со второй стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор на оказание услуг по эксплуатации Здания **(далее – «Договор»)**, о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Эксплуатирующая компания **перевыставляет коммунальные услуги от предприятий - поставщиков**, а также оказывает **услуги по эксплуатации объекта**, расположенного по адресу: г. Алматы, проспект Аль-Фараби, 17, Полифункциональный центр «Нурлы – Тау», **здание 4Б (далее – «Здание») с подземным паркингом 8Б (далее – «Паркинг»)**. Услуги по содержанию Здания и Паркинга осуществляются силами подрядных (сервисных) компаний. **Наниматель** - лицо, являющееся Доверительным управляющим 6 (шестью) нежилыми помещениями общей площадью **761,9 кв.м.**, расположенными на 9-м этаже **здания 4Б, (далее – «Помещение»)**, а также 2 (двух) гаражей **(парковочные места №315 и №316)** общей площадью **33,4 кв.м.**, расположенными в подземном **паркинге 8Б (далее – «Машиноместа»)**.

1.2. Под эксплуатацией Здания в соответствии с условиями настоящего Договора понимается комплекс мероприятий, направленных на обеспечение безопасных и комфортных условий пребывания Нанимателя, а также на надлежащее содержание общего имущества Здания и регулирование порядка его использования.

1.3. Эксплуатирующая компания оказывает услуги по надзору, уходу и ремонту только мест общего пользования Здания, его оборудования и прилегающей территории, **строго до границ помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.**

2. Права и обязанности Эксплуатирующей компании

2.1. Эксплуатирующая компания вправе:

2.1.1. Ежемесячно получать от Нанимателя платежи, предназначенные для осуществления общих расходов по содержанию, обслуживанию и управлению общего имущества Здания и Паркинга соразмерно его доле.

2.1.2. Заключать и расторгать от своего имени договоры на выполнение отдельных работ и услуг с юридическими и физическими лицами по своему выбору во исполнение данного Договора.

2.1.3. Заключать и расторгать от своего имени с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с действующим законодательством, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Нанимателю в объеме и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.5. В случае аварии в Помещении в отсутствии Нанимателя, вызывать его представителя в любое время суток по телефону.

2.1.6. Осуществлять монтаж и демонтаж технологического оборудования и инженерных систем здания с соблюдением порядка, предусмотренного действующим законодательством РК.

2.1.7. Представлять интересы Нанимателя, связанные с использованием, содержанием и ремонтом общего имущества Здания и прилегающей территории, в отношениях с третьими лицами.

2.1.8. Прекратить в одностороннем порядке, предоставление услуг в случае задержки оплаты, более чем на 30 календарных дней.

2.1.9. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, причиненных Нанимателем вследствие невыполнения им условий Договора.

2.2. Эксплуатирующая компания обязуется:

2.2.1. Осуществлять обслуживание Здания и Паркинга силами сервисных компаний в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, инструкций, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.

2.2.2. Обеспечить организацию пропускного режима и общественного порядка в Здании лицам, имеющим право находиться на территории Здания, путем использования технических средств и пропусков.

Поддерживать в рабочем состоянии установленные на территории Здания технические средства безопасности (системы видеонаблюдения, систем контроля и управления доступом).

2.2.3. Содержать помещения общего пользования Здания (подъезды, лифтовые помещения, холлы и т.п.) в соответствии с действующими нормами и правилами.

2.2.4. Обеспечить техническое обслуживание и поддержание в исправном состоянии инженерных систем водоснабжения, водоотведения, вентиляции, электроснабжения, теплоснабжения, пожаротушения Здания (до границ Помещения) и Паркинга.

2.2.5. Принимать меры по ликвидации аварий инженерных сетей Здания с правом отключения инженерных систем на срок, необходимый для устранения аварий.

2.2.6. Регулярно проводить обследование санитарного и технического состояния обслуживаемого оборудования и прилегающей к Зданию территории.

2.2.7. Производить подготовку инженерного оборудования Здания к эксплуатации в весенний и осенний периоды в сроки, установленные местными исполнительными органами.

2.2.8. Производить текущий ремонт общего имущества Здания, фасада Здания, объектов благоустройства и прилегающей территории.

2.2.9. Организовать круглосуточную диспетчерскую службу и услуги ресепшн.

2.2.10. Производить санитарную очистку территории мест общего пользования Здания и Паркинга, а также ежедневно осуществлять уборку прилегающей к Зданию территории.

2.2.11. Поддерживать озеленение на прилегающей к Зданию территории, обеспечивать сохранность зеленых насаждений, для чего проводить полный комплекс агротехнических мероприятий.

2.2.12. Осуществлять дезинфекцию, дератизацию, дезинсекцию подвальных помещений и других мест общего пользования.

3. Права и обязанности Нанимателя

3.1. Наниматель вправе:

3.1.1. Обращаться в судебные и местные исполнительные органы за защитой своих прав.

3.1.2. На возмещение убытков за порчу Помещения, произошедших по вине Эксплуатирующей компании.

3.1.3. Наниматель вправе требовать предоставления ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума.

3.2. Наниматель обязуется:

3.2.1. Использовать Помещение и общее имущество Здания в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.2.2. Своевременно оплачивать расходы на управление, эксплуатацию и содержание Здания соразмерно своей доле в общем имуществе Здания.

3.2.3. Бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию Здания, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках общего пользования Здания.

3.2.4. Обеспечить сохранность Помещения, находящегося в его доверительном управлении, содержать в исправном состоянии инженерные системы с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.2.5. При необходимости беспрепятственно допускать для контрольного осмотра инженерного оборудования, технического и санитарного состояния Помещения представителей Эксплуатирующей компании. В случае возникновения аварийной ситуации обеспечить в любое время суток доступ в Помещение представителей Эксплуатирующей компании, взаимозависимые по расположению инженерных коммуникаций, с правом отключения инженерных систем на срок, необходимый для устранения аварий.

3.2.6. Приобретать материалы и вышедшие из строя комплектующие, необходимые для устранения аварийных ситуаций и неполадок, в Помещении. Самостоятельно и в кратчайшие сроки устранять все последствия аварийной ситуации (уборку Помещения, откачку воды и пр.).

3.2.7. При обнаружении в Помещении неисправности, создающей угрозу безопасности Здания и/или нанесение материального ущерба, принимать возможные меры к устранению повреждений и неисправностей инженерных коммуникаций и незамедлительно сообщать об этом Эксплуатирующей компании.

3.2.8. В целях обеспечения пожарной безопасности не складировать вещи в лифтовых холлах, вестибюле, пожарных и переходных балконах, в подземном гараже. В случае нарушения данного пункта Эксплуатирующая компания вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Нанимателя, в т.ч. и путем выноса с территории Здания и утилизации, предварительно уведомив нанимателя не менее чем за 3 (три) рабочих дня.

3.2.9. При необходимости производить текущий ремонт инженерных сетей и оборудования, находящихся в Помещении, с уведомлением о проводимом ремонте Эксплуатирующей компании.

3.2.10. Не нарушать права и интересы других собственников помещений.

3.2.11. Возмещать в установленном законодательством порядке и размерах убытки, связанные с повреждением помещений третьих лиц, помещений Здания, повреждением инженерных сетей и коммуникаций, происшедших по его вине.

3.2.12. Произвести полный расчет с Эксплуатирующей компанией в случае совершения гражданско-правовых сделок с недвижимостью до выезда из занимаемого Помещения.
3.2.13. Парковать автотранспорт на специально предусмотренных парковочных местах с соблюдением установленных норм.
3.2.14. Регулярно выносить из нежилого помещения мусор в специально отведенные для этого места.
3.2.15. Наниматель при самостоятельном выполнении отделочных и иных строительных работ в Помещении, либо при выполнении данных работ путем привлечения строительных организаций или других третьих лиц, обязуется:

- выполнять работы в строгом соответствии с действующими в Республике Казахстан строительными нормами и правилами;
- выполнять работы только в дневное время;
- обеспечивать вывоз строительного мусора и ежедневную очистку лестничных клеток от строительного мусора Нанимателя;
- выполнять работы по перепланировке и переоборудованию Помещения, только при согласовании перепланировки с уполномоченными государственными органами по архитектуре и градостроительству в установленном законодательством РК порядке. При этом под перепланировкой понимается, не ограничиваясь: изменение планировки в целом или отдельных Помещений, изменение местонахождения внутренних перегородок; под переоборудованием понимается, не ограничиваясь: внесение изменений в инженерные системы – замена, увеличение или уменьшение количества приборов отопления, изменение трассировки и диаметра трубопроводов, электрических сетей и прочее;
- не изменять каким-либо образом первоначальный архитектурный облик Здания, в том числе: не вывешивать наружную рекламу на фасаде Здания, не размещать информационные материалы на внешней и внутренней поверхности витражей и окон Здания, не устанавливать на фасад, на козырьки и кровлю Здания предметы и оборудование, не устанавливать систему кондиционирования, вентиляции, TV, связи, охранных систем и других систем, установка которых связана с креплением к фасаду здания и отражается на общем архитектурном облике Здания. В случае нарушения данного правила, Эксплуатирующая компания вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Нанимателя.
- не нарушать целостность и внешний вид стен, пола, потолка и других конструкций в местах общего пользования Здания. При нарушении их целостности восстановить причиненный вред;
- нести ответственность перед иными собственниками помещений Здания и Эксплуатирующей компанией за возможные повреждения конструкций и инженерного оборудования Помещения/Здания, а также за повреждение/засорение инженерных сетей Помещения/Здания, возникающие вследствие проведения строительных работ, или ненадлежащего ухода, а также за возможные последствия указанных повреждений конструкций и нарушения работы инженерных сетей и оборудования и за все последствия возможного некачественного выполнения данных работ;
- при выполнении каких-либо работ, касающихся перепланировки и переоборудования Помещения, путем привлечения строительных организаций или других третьих лиц, Наниматель обязан поставить в известность данных лиц о требованиях, указанных в настоящем пункте Договора, и требованиях, установленных законодательством РК, к проведению работ по перепланировке и переоборудованию Помещения в Здании, а также о всех последствиях и ответственности, предусмотренной за нарушение указанных требований.

3.3. Нанимателю запрещается:

3.3.1. Сливать и сбрасывать в санитарные устройства легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты, бытовые, пищевые и строительные отходы и другие предметы, засоряющие канализацию.
3.3.2. Самовольно устанавливать отопительные приборы центральной системы отопления, изменять тип установленных отопительных приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без письменного согласования с Эксплуатирующей компанией.
3.3.3. Без согласования с Эксплуатирующей компанией устанавливать и подключать дополнительное оборудование. Устанавливать оборудование, не имеющее технических паспортов (свидетельств), не отвечающее требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
3.3.4. Осуществлять какие-либо самовольные изменения существующих конструктивных решений Помещения и/или Здания, заложенных в проекте строительства – изменения, которые затрагивают несущие и/или ограждающие конструкции (фундаменты, основания, каркас, колонны, диафрагмы жесткости, несущие стены, перекрытия, арматуру и тому подобное), изменения, которые затрагивают существующие вентиляционные блоки, а также запрещается сверлить отверстия без предварительного уточнения расположения проходимых в стенах и других конструкциях Помещения инженерных коммуникаций, в том числе электрических сетей.
3.3.5. Курить и распивать спиртные напитки в местах общего пользования Здания (холлах, лестничных клетках, лифтах), за исключением специально отведенных помещений.
3.3.6. Парковать автотранспорт вблизи Здания, вне специальной разметки.
3.3.7. Осуществлять мытье и ремонт автотранспорта на территории Паркинга.
3.3.8. Разделять Машиноместа перегородками на отдельные боксы.

4. Порядок и условия расчетов

4.1. Наниматель ежемесячно оплачивает Эксплуатирующей компании стоимость Услуг по тарифу **563 (Пятьсот шестьдесят три) тенге за 1 (один) кв.м.** общей площади Помещения и **6 697 (Шесть тысяч шестьсот девяносто семь) тенге** с одного машиноместа, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения счета на оплату. Указанная в настоящем пункте оплата не включает в себя налог на добавленную стоимость (НДС). В связи с этим **все суммы платежей, выставляемые Эксплуатирующей компанией, подлежат увеличению на сумму НДС** по ставке, действующей на дату оплаты. НДС является неотъемлемой частью обязательных платежей по настоящему Договору.
Наниматель подтверждает и гарантирует, что признает обязанность уплаты сумм, увеличенных на размер НДС, в порядке, установленном данным Договором и налоговым законодательством Республики Казахстан. Неоплата платежей с учетом НДС считается нарушением условий настоящего Договора и влечет ответственность, предусмотренную его положениями и действующим законодательством.

4.2. Размер тарифа за Услуги подлежит ежегодной индексации в зависимости от коэффициента инфляции и расчетных показателей (согласно официальных источников информации). Эксплуатирующая компания уведомляет Нанимателя путем направления соответствующего уведомления в срок не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемых изменений. Уведомление может быть направлено следующими способами: по электронной почте, заказным письмом с уведомлением о вручении, по адресам, указанным в разделе «реквизиты сторон» настоящего договора, либо передается нарочным официальным письмом, под подпись уполномоченному представителю Нанимателя. В случае изменения адреса эл.почты и/или почтового адреса Нанимателя при несвоевременном уведомлении Эксплуатирующей компании о произошедших изменениях, уведомления и/или извещения считаются полученными Нанимателем. Датой получения Нанимателем уведомления признается дата отправки Эксплуатирующей компанией письма посредством электронной почты. При этом будет заключено отдельное соглашение об изменении условий Договора.

4.3. Эксплуатирующая компания в последний календарный день месяца предоставляет Нанимателю документы, подтверждающие выполнение обязательств по Договору: акт выполненных работ и счета на оплату.

4.4. Наниматель в течение 5 рабочих дней принимает оказанные услуги, подписав акт выполненных работ, либо предоставляет Эксплуатирующей компании мотивированный отказ в письменном виде.

4.5. Наниматель оплачивает коммунальные услуги и расходы по электроэнергии инженерного оборудования Помещения в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения счета на оплату.

5. Ответственность Сторон

5.1. Эксплуатирующая компания несет ответственность, в том числе материальную, за надлежащее обслуживание инженерных систем мест общего пользования Здания до границ Помещения.

5.2. Наниматель несет ответственность, в том числе материальную, за содержание инженерных систем и оборудования, находящихся в его Помещении.

5.3. Эксплуатирующая компания не несет ответственность за непредставление коммунальных услуг Зданию со стороны предприятий – поставщиков.

5.4. Все споры, возникшие в процессе исполнения условий настоящего Договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РК.

5.5. Расторжение настоящего Договора одной из Сторон не освобождает Стороны от удовлетворения всех взаимных претензий, возникших до момента расторжения Договора.

5.6. В случае неисполнения условий настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РК.

6. Форс-мажорные обстоятельства

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая условия настоящего Договора, не несет ответственности, если докажет, что исполнение обязательств явилось следствием воздействия непреодолимой силы (форс-мажор), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. К обстоятельствам такого рода относятся обстоятельства непреодолимой силы: пожар, наводнение, взрыв, война или любые военные действия, террористические акты, забастовка, эмбарго, запреты или действия уполномоченных государственных органов, стихийные явления, землетрясения.

6.2. Наниматель, требующий освобождения от ответственности, обязан письменно уведомить Эксплуатирующую компанию о наступлении и/или прекращении Форс-мажорных обстоятельств с момента, как ему станет известно об этом.

6.3. После направления уведомления Наниматель освобождаются от исполнения обязательств по Договору на период Форс-мажорных обстоятельств. Настоящим Стороны подтверждают, что без дополнительного соглашения между Сторонами, обстоятельства непреодолимой силы не прекращают и не изменяют обязательства Сторон по Договору.

6.4. Обстоятельства непреодолимой силы не аннулируют договор с Эксплуатирующей компанией, при этом Стороны должны исполнить свои обязательства либо в срок, указанный в договоре, либо в другой срок, согласованный Сторонами без оплаты штрафной санкции.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с «05» декабря 2025 года, с учетом фактического размещения сотрудников Нанимателя в Помещении с указанной в настоящем пункте даты, согласно Акту выполненных работ (№11109 от 31 декабря 2025 года).

7.2. Настоящий Договор считается заключенным до «31» декабря 2026 года либо до прекращения прав Нанимателя на Помещение и/или Паркинг. В случае передачи Нанимателем права на Помещение и/или Паркинг третьим лицам, Наниматель обязан предоставить данную информацию Эксплуатирующей компании. В случае если Наниматель своевременно не уведомил Эксплуатирующую компанию о смене Нанимателя и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Нанимателем, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.3. Любые изменения и дополнения (в т.ч. расторжение Договора) к настоящему Договору оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.4. Все уведомления, претензии, требования, заявления и иные юридически значимые сообщения **(далее – «Сообщение»)** Сторон в ходе исполнения Договора направляются Сторонами в письменной форме по электронной почте, либо заказным письмом с уведомлением о вручении, по адресам, указанным в разделе 8 настоящего Договора, либо передаются нарочным под подпись уполномоченному представителю принимающей Стороны. Сообщение по электронной почте и по адресу нахождения считается полученным принимающей Стороной в день успешной отправки этого сообщения, при условии, что оно отправляется по адресам, указанным в разделе 8-ом настоящего Договора. В случае изменения адреса электронной почты и/или почтового адреса принимающей Стороны при несвоевременном уведомлении второй Стороны о произошедших изменениях, Сообщение считаются полученным. Датой получения принимающей Стороной Сообщения признается дата отправки второй Стороной данного Сообщения.

7.5. Односторонний отказ от настоящего Договора или одностороннее расторжение настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством РК.

7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, равных по юридической силе, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

ЭКСПЛУАТИРУЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент»
Юр. адрес: 050059, г. Алматы, пр. Аль-Фараби, 5/1, здание 3А
БИН 060940000627
ИИК KZ49 6017 1310 0000 6086
в АО «Народный Банк Казахстана»
БИК HSBKKZKX
Кбе: 17
Тел: +7 / 727 / 2777-076
Электронная почта: ukom.ukom@mail.ru

Директор

_____ **С.Ю. Ивченко**

НАНИМАТЕЛЬ

ТОО «Центр организации дорожного движения города Алматы»
Юр. адрес: 050059, РК, Бостандыкский р-н, г. Алматы, пр. Аль-Фараби, дом 17, корпус 4Б н.п., 9 этаж
БИН 990640000848
ИИК KZ936017131000001414
в АО «Народный Банк Казахстана»
БИК HSBKKZKX
Кбе 17
INFO@almatytraffic.kz

Заместитель Генерального директора

_____ **С.П. Ағабек**

Приложение №1
к договору на оказание услуг по эксплуатации здания

Стоимость услуг по эксплуатации здания до 31.12.2026г составляет из расчета по следующим тарифам:	**тариф тг/ без НДС в месяц**
Общая площадь 761,9 м2	563 тг /м2
Машиноместо 2 шт	6 697 тг/ 1м.м.
Стоимость коммунальных платежей до 31.12.2026г составляет: согласно расчета показаний приборов учета в соответствии с тарифами поставщиков коммунальных услуг	

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

ЭКСПЛУАТИРУЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент»
Юр. адрес: 050059, г. Алматы, пр. Аль-Фараби, 5/1, здание 3А
БИН 060940000627
ИИК KZ49 6017 1310 0000 6086
в АО «Народный Банк Казахстана»
БИК HSBKKZKX
Кбе: 17
Тел: +7 / 727 / 2777-076
Электронная почта: ukom.ukom@mail.ru

Директор

С.Ю. Ивченко

НАНИМАТЕЛЬ

ТОО «Центр организации дорожного движения города Алматы»
Юр. адрес: 050059, РК, Бостандыкский р-н, г. Алматы, пр. Аль-Фараби, дом 17, корпус 4Б н.п., 9 этаж
БИН 990640000848
ИИК KZ936017131000001414
в АО «Народный Банк Казахстана»
БИК HSBKKZKX
Кбе 17
INFO@almatytraffic.kz

Заместитель Генерального директора

С.П. Ағабек

«АЛМАТЫ КАЛАСЫНЫҢ ЖОЛ ҚОЗҒАЛЫСЫН ҰЙЫМДАСТЫРУ ОРТАЛЫҒЫ» ЖШС

БСН: 990640000848
050059, Қазақстан Республикасы, Алматы қаласы,
Бостандық ауданы, Аль-Фараби даңғылы,
17 үй, 4б тұрғын емес үй-жай (9 қабат)
e-mail: INFO@almatytraffic.kz

ТОО «ЦЕНТР ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ ГОРОДА АЛМАТЫ»

БИН: 990640000848
050059, Республика Казахстан, город Алматы,
Бостандыкский район, проспект Аль-Фараби,
дом 17, нежилое помещение 4б (9 этаж)
e-mail: INFO@almatytraffic.kz

Лист согласования

к договору

на оказание услуг по эксплуатации здания
с ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент»

Согласовано:

Должность	ФИО	Дата	Подпись
Заместитель Генерального директора по эксплуатации	Ағабек С.П.		
Главный бухгалтер	Султашева Ж.Р.		
Руководитель планово-экономического отдела	Курмашева М.А.		
Руководитель отдела правового обеспечения	Мадиханова С.М.		
Главный юрисконсультант отдела правового обеспечения	Есжан Л.М.		

Замечания по Договору

ФИО, внесшего замечание	Текст замечания