

ДОГОВОР № ЛС/ТСН-Д2-ЭО

г. Санкт-Петербург

«30» июня 2023г.

Товарищество собственников недвижимости «Докландс 2» (ИНН 7801716430), именуемое далее «ТСН», в лице председателя правления товарищества Ананичевой Ольги Ивановны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Лофт.Сервис» (ИНН 7801287421), именуемое далее «Эксплуатирующая компания», в лице Генерального директора Максимова Виктора Владиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ТСН поручает, а Эксплуатирующая компания принимает на себя обязательство, своими и/или привлеченными силами, оказывать услуги по управлению и выполнять работы/оказывать услуги по содержанию, обслуживанию, эксплуатации и ремонту общего имущества собственников помещений зданий, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 58, строение 1, строение 2 (далее - Здание) на условиях настоящего Договора, а ТСН обязуется принимать выполненные работы/оказанные услуги и оплачивать их на условиях настоящего Договора.

1.2. Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Здания определен Сторонами в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Начало оказания услуг по настоящему Договору - 01 сентября 2023 г.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ КОМПАНИИ

2.1. Обязанности Эксплуатирующей компании:

2.1.1. управление и содержание общего имущества Здания и предоставление ТСН (в части нежилых помещений, не переданных участникам долевого строительства), собственникам жилых помещений в Здании, коммунальных услуг, услуг и осуществление работ согласно Приложению № 1 к настоящему договору;

2.1.2. обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества Здания и прилегающей территории;

2.1.3. выявление гарантийных случаев в отношении общего имущества Здания и контроль за выполнением подрядными организациями гарантийных обязательств, предусмотренных действующим законодательством и договорами с подрядными организациями, включая договоры на строительство Здания;

2.1.4. осуществление сбора показаний приборов учета потребления коммунальных ресурсов;

2.1.5. разработка проектов правил, регламентов, положений иных документов по вопросам эксплуатации здания, для их утверждения в установленном порядке;

2.1.6. хранение проектной, технической, а также исполнительной документации на здание;

2.1.7. фиксация фактов причинения вреда общему имуществу Здания;

2.1.8. принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в здании или препятствующих этому;

2.1.9. защита интересов ТСН и/или собственников жилых помещений в Здании во взаимоотношениях с третьими лицами при исполнении обязанностей по настоящему договору;

2.1.10. консультирование собственников помещений в здании по вопросам, связанным с проведением ремонтов, переустройства и перепланировок в принадлежащих им помещениях и иным вопросам, находящимся в компетенции Эксплуатирующей компании в связи выполнением обязательств по настоящему договору;

2.1.11. подготовка предложений для вынесения на утверждение общему собранию собственников помещений в здании, сведений о сроках начала текущего/капитального ремонта, необходимом объеме

работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения текущего/капитального ремонта;

2.1.12. организация проведения работ по текущему/капитальному ремонту общего имущества здания в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в здании;

2.1.13. осуществление контроля за использованием собственниками принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в здании;

2.1.14. обеспечение выполнения решений общих собраний собственников помещений в здании, в том числе всех регламентов, положений и правил, в части своих обязанностей по настоящему договору, в том числе обеспечение выполнения собственниками помещений санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных, эксплуатационных и иных предусмотренных законодательством требований;

2.1.15. информирование надзорных, контролирующих органов и ТСН об обнаруженных фактах несанкционированного переустройства и перепланировки помещений Здания, общего имущества Здания, а также об использовании их не по назначению;

2.1.16. начисление и взимание с собственников нежилых помещений в Здании (а также с застройщика зданий - в части помещений, не переданных участникам долевого строительства, и с лиц, приравненных к собственникам помещений от застройщика), платы за содержание и ремонт Здания и общего имущества в размере, определяемом Эксплуатирующей компанией, стоимости коммунальных услуг, в том числе взыскание штрафных санкций с собственников нежилых помещений в Здании за несвоевременную оплату, нарушение установленных регламентов и правил пользования общим имуществом Здания, включая прилегающую территорию;

2.1.17. выполнение иных обязанностей, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

2.3. Права Эксплуатирующей компании:

2.3.1. самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг/выполнения работ по настоящему Договору;

2.3.2. привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для выполнения работ и предоставление услуг по настоящему Договору;

2.3.3. требовать от ТСН предоставления информации и документов, необходимых для выполнения обязанностей по настоящему договору;

2.3.4. проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях собственников Здания;

2.3.5. проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;

2.2.6. приостановить до полной оплаты по Договору или прекратить исполнение Договора в случае просрочки оплаты ТСН по договору более двух месяцев;

2.2.7. имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ КОМПАНИИ

3.1. Обязанности ТСН:

3.1.1. передать в полном объеме техническую и иную документацию на здание Эксплуатирующей компании;

3.1.2. по требованию Эксплуатирующей компании незамедлительно (не позднее 3-х дней с даты получения требования) предоставить последней информацию, необходимую для исполнения Эксплуатирующей компанией обязательств по настоящему Договору. Эксплуатирующая компания не несёт ответственности за неисполнение обязательств по договору, вызванное непредставлением/несвоевременным или ненадлежащим предоставлением Эксплуатирующей компанией сведений и/или информации, относящейся к настоящему Договору;

3.1.3. своевременно, в порядке и сроки, установленные настоящим договором, осуществлять оплату по настоящему договору;

3.1.4. в случае необходимости, для обеспечения выполнения обязательств по настоящему договору, выдать доверенность на имя генерального директора Эксплуатирующей компании, либо на имя лица уполномоченного им;

3.1.5. осуществлять оплату ресурсоснабжающим организациям в соответствии с условиями договоров, заключенных между ТСН и указанными организациями.

3.2. Права ТСН:

3.2.1. получать весь комплекс услуг и работ, предусмотренных настоящим договором;

3.2.2. осуществлять контроль за соблюдением Эксплуатирующей компанией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в здании и придомовой территории;

3.2.3. устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору. Составлять соответствующие акты и требовать устранения выявленных нарушений;

3.3. ТСН имеет иные права и несёт иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

3.4. ТСН осуществляет контроль за выполнением Эксплуатирующей компанией ее обязательств по договору путем:

- проведения осмотров общего имущества здания и запроса исполнительной документации;
- иными способами.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Эксплуатирующая компания обеспечивает выполнение работ и предоставление услуг по настоящему договору за счет платы, вносимой собственниками помещений в здании за содержание и ремонт общего имущества здания и коммунальные услуги.

4.2. Размер стоимости услуг и работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений, расположенных в Здании и придомовой территории, указан в Приложении №2 к Договору.

4.2.1. Плата за содержание и ремонт Здания и коммунальные услуги в отношении нежилых помещений, не переданных участникам долевого строительства/собственникам, оплачивается ТСН Эксплуатирующей компании ежемесячно до 10го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, на основании квитанций, представленных Эксплуатирующей компанией в срок до 5го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

4.2.2. Плата за содержание и ремонт Здания устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, и водоснабжения, водоотведения и т.п.

4.2.3. Размер платы за содержание и ремонт Здания определяется Эксплуатирующей компанией самостоятельно на каждый календарный год и может быть изменен Эксплуатирующей компанией, в одностороннем порядке, при увеличении стоимости материалов, используемых Эксплуатирующей компанией, а также при увеличении стоимости работ/услуг, оказываемых ей третьими лицами для целей настоящего Договора. На момент подписания настоящего договора Размер платы за содержание и ремонт Здания указан в Приложении №2 к настоящему Договору. Ежемесячная плата ТСН за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади не переданных им помещений на размер платы, указанной в Приложении №2 к Договору за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.2.4. Стоимость коммунальных услуг рассчитывается исходя из действующих тарифов, установленных соответствующими ресурсоснабжающими организациями и объема потребленных коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг.

4.2.5. Оплата стоимости услуг и работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества производится в безналичной форме путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Эксплуатирующей компании, указанный в настоящем Договоре.

Датой исполнения обязанности по оплате является дата поступления денежных средств в полном объёме на расчётный счёт Эксплуатирующей компании.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в пределах суммы реального ущерба, причиненного таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, если иное не установлено настоящим Договором.

5.2. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от надлежащего исполнения обязательств.

5.3. Эксплуатирующая компания не несет ответственности за убытки, причиненные ТСН и/или зданию ее действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений Общего собрания собственников помещений в здании.

5.4. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств, в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему договору.

5.5. При просрочке оплаты по настоящему договору Эксплуатирующая компания вправе требовать, а ТСН обязан оплатить пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы просроченной оплаты за каждый день просрочки.

6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор заключён на неопределенный срок, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

6.2. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, прямо предусмотренных законодательством РФ и настоящим договором.

6.3. Любая из сторон вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом другую сторону не менее чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

7.2. В случае невозможности разрешения споров, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров, стороны передают их на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.3. Спор может быть передан на разрешение Арбитражного суда только после соблюдения Сторонами досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров. Датой предъявления претензии считается дата ее вручения/отправки заказным письмом с уведомлением о вручении (отметка почтовой службы). Срок рассмотрения претензий – 10 дней со дня ее получения.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменении указанных в настоящем договоре реквизитов, а также номеров телефонов, в 5-ти дневный срок со дня, как произошли такие изменения. При нарушении

настоящего обязательства риск убытков, в связи с таким нарушением несёт сторона, уведомившая другую сторону о произошедших изменениях.

8.3. Все изменения и дополнения к договору имеют силу только в том случае, если оформлены в письменном виде, подписаны полномочными представителями сторон и удостоверены печатями Сторон.

8.4. Все приложения, протоколы разногласий, изменения и дополнения к настоящему договору являются неотъемлемой частью договора.

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Приложения к настоящему договору, являющиеся после их подписания неотъемлемой его частью:

Приложение №1 - Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Здания;

Приложение № 2 – Расчет стоимости работ/услуг.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ТСН:

ТСН «Докландс 2»

199155, г. Санкт-Петербург,

Наб. Макарова, д. 58, стр. 1, помещ. 12Н

ОГРН 1227800119469

ИНН 7801716430

КПП 780101001

р/сч 40703 810 5 9048 0000100

в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

к/сч 30101 810 9 0000 0000790

БИК 044030790

ИНН банка 7831000027

КПП банка 780601001

Эксплуатирующая компания:

ООО «Лофт.Сервис»

199155, г. Санкт-Петербург,

муниципальный округ Остров

Декабристов, Набережная Макарова,

д. 60, строение 1, пом. 402Н

ИНН 7801287421

КПП 780101001

ОГРН 1157847287223

р/сч 40702 810 9 9016 0001509

в ПАО «БАНК «САНКТ-

ПЕТЕРБУРГ»

к/сч. 30101 810 9 0000 0000790

БИК 044030790

ПОДПИСИ СТОРОН:

ТСН:

Председатель правления товарищества



Эксплуатирующая компания

Генеральный директор

ООО «Лофт.Сервис»

Максимов Н.В.



ТСН _____

Эксплуатирующая компания _____

Приложение № 2
к договору № ЛС/ТСН-Д2-ЭО
от «30» июня 2023г.

Размер стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений

№ п/п	услуги/работы	стоимость руб./ месяц
1	организация и контроль всех работ на объекте	1 996 135,39
2	Аренда поломоечной машины (2 шт)	114 000,00
3	Обслуживание конд,вент, водоснаб	150 000,00
4	Обслуживание 3-х ИТП(индивидуальных тепловых пунктов) и узлов учета подготовка к отопительному сезону	14 400,00
5	Обслуживание КНС	70 000,00
6	Обслуживание пожарных систем здания (АВПП, ВППТ,АПС,АППЗ, СОУЭ, ДУ)	50 000,00
7	Обслуживание лифтов (в т.ч. Страхование и освидетельствование)	128 437,20
8	обслуживание тревожной кнопки	13 000,00
9	Автоматическая передача показаний электрических счетчиков	3 300,00
10	Региональная автоматизированная система централизованного оповещения (ГО и ЧС)	6 000,00
11	интернет телефония	19 000,00
12	ковры лобби	50 000,00
13	мойка фасадного остекления 8 611,55м2 два раза в год с разбивкой стоимости на месяц 70р м2	100 000,00
14	дератизация объекта (ежемесячно)	9 000,00
15	расходные материалы на текущий ремонт/ содержание, клининг	272 838,73
ИТОГО :		2 996 111,32

От имени ТСН:

Председатель правления ТСН "Докландс 2"

О. И. Ананичева



От имени Эксплуатирующей организации:
Генеральный директор ООО "Лофт.Сервис"



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
К ДОГОВОРУ № ЛС/ТСН-Д2-ЭО от 30.06.2023г.**

г. Санкт-Петербург

01 января 2025г.

Товарищество собственников недвижимости «Докландс 2» (ИНН 7801716430), именуемое далее «ТСН», в лице Председателя правления Товарищества Буравого Аркадия Семеновича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Лофт.Сервис» (ИНН 7801287421), именуемое далее «Эксплуатирующая компания», в лице Генерального директора Максимова Виктора Владиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить Приложение №1 к Договору в новой редакции, согласно Приложению №1 к настоящему Соглашению.

2. Стороны пришли к соглашению изложить Приложение №2 к Договору в новой редакции, согласно Приложению №2 к настоящему Соглашению.

3. Во всем, что не указано в настоящем Соглашении, Договор остается без изменений.

4. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Приложения к настоящему Соглашению, являющиеся после их подписания неотъемлемой его частью:

Приложение №1 - новая редакция Приложения №1 к Договору «Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Здания»;

Приложение №2 – новая редакция Приложения №2 к Договору «Расчет стоимости работ/услуг».

5. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ТСН:

ТСН «Докландс 2»
199155, г. Санкт-Петербург,
Наб. Макарова, д. 58, стр. 1, помещ. 12Н
ОГРН 1227800119469
ИНН 7801716430
КПП 780101001
р/сч 40703 810 5 9048 0000100
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
к/сч 30101 810 9 0000 0000790
БИК 044030790
ИНН банка 7831000027
КПП банка 780601001

Эксплуатирующая компания:

ООО «Лофт.Сервис»
199155, г. Санкт-Петербург,
муниципальный округ Остров
Декабристов, Набережная Макарова,
д. 60, строение 1, пом. 402Н
ИНН 7801287421
КПП 780101001
ОГРН 1157847287223
р/сч 40702 810 9 9016 0001509
в ПАО «БАНК «САНКТ-
ПЕТЕРБУРГ»
к/сч. 30101 810 9 0000 0000790
БИК 044030790

ПОДПИСИ СТОРОН:

ТСН:

Председатель правления Товарищества

Буравый А.С.

М.П.

Эксплуатирующая компания

Генеральный директор

ООО «Лофт.Сервис»

Максимов В.В.

ТСН _____

Эксплуатирующая компания _____

Приложение № 2 к Дополнительному
соглашению №1 от 01.01.2025г.

Приложение № 2
к договору № ЛС/ТСН-Д2-ЭО
от «30» июня 2023г. (новая редакция)

Размер стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений

№ п/п	услуги/работы	стоимость руб./ месяц
1	организация и контроль всех работ на объекте	1 996 135,39
2	Аренда поломоечной машины (2 шт)	114 000,00
3	Обслуживание конд.вент, водоснаб	150 000,00
4	Обслуживание 3-х ИТП(индивидуальных тепловых пунктов) и узлов учета подготовка к отопительному сезону	14 400,00
5	Обслуживание КНС	70 000,00
6	Обслуживание пожарных систем здания (АВПП, ВППТ,АПС,АППЗ, СОУЭ, ДУ)	50 000,00
7	Обслуживание лифтов (в т.ч. Страхование и освидетельствование)	128 437,20
8	ковры лобби	50 000,00
9	мойка фасадного остекления 8 611,55м2 два раза в год с разбивкой стоимости на месяц 70р м2	100 000,00
10	дератизация объекта (ежемесячно)	9 000,00
11	расходные материалы на текущий ремонт/ содержание, клининг	272 838,73
12	НДС (5%)	147 740,57
ИТОГО :		3 102 551,89

От имени ТСН:

Председатель правления ТСН "Докландс 2"



А.С. Буравой

От имени Эксплуатирующей организации:

Генеральный директор ООО "Лофт.Сервис"



В.В. Максимов

Перечень

работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Здания

1. Эксплуатационно-техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт систем противопожарной защиты (включая расходы на материалы) в соответствии с регламентом (приложение №1.1.);
2. Эксплуатационно-техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт трех коммерческих узлов учета тепловой энергии (УУТЭ) и трех индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) (включая расходы на материалы) в соответствии с регламентом (приложение №1.2);
3. Эксплуатационно-техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт систем вентиляции и кондиционирования (включая расходы на материалы) в соответствии с регламентом (приложение №1.3.);
4. Техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт внутренней и наружной систем канализации (включая расходы на материалы) в соответствии с регламентом (приложение №1.4.);
5. Эксплуатационно-техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт внутренней и наружной систем электроснабжения (включая расходы на материалы) в соответствии с регламентом (приложение №1.5.);
6. Эксплуатационно-техническое обслуживание, страхование и аттестация лифтов «KONE» (включая расходы на материалы) в соответствии с составом услуг по техническому обслуживанию, указанным в руководстве (инструкции) по эксплуатации;
7. Уборка мест общего пользования (включая расходы на материалы) в соответствии с регламентом (приложение №1.6.);
8. Уборка придомовой территории и содержание объектов благоустройства и озеленения (включая расходы на материалы) в соответствии с регламентом (приложение №1.7.);
9. Проведение дезинфекционных, дезинсекционных и дератизационных работ в соответствии с регламентом (приложение №1.8.);
10. Ремонт и содержание общего имущества в соответствии с регламентом (приложение №1.9.);
11. Техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт контрольно-пропускных устройств (ворота, шлагбаум, система контроля доступа (СКУД) в соответствии с регламентом (приложение №1.10.);
12. Обеспечение работоспособности диспетчерской и дежурной служб, включая обслуживание систем видеонаблюдения в соответствии с регламентом (приложение №1.11.), Положением о диспетчерской службе, Инструкцией по работе на постах для дежурных администраторов;

ПОДПИСИ СТОРОН:

ТСН:

Председатель правления ТСН «Докландс 2»

М.П.



Эксплуатирующая организация:

Генеральный директор ООО «Лофт.Сервис»

