

ДОГОВОР № ЛС/ТСН-ЭО

г. Санкт-Петербург

«10» мая 2019г.

Товарищество собственников недвижимости «Докландс 1», именуемое далее «ТСН», в лице Председателя Правления Запороженко Екатерины Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Лофт.Сервис», именуемое далее «Эксплуатирующая компания», в лице Генерального директора Максимова Виктора Владиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны»,

В соответствии с решением общего собрания собственников ТСН, проведенного в форме очно-заочного голосования, и оформленного Протоколом №2 от 10.05.2019 г., 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/выполнять работы в отношении общего имущества собственников нежилых помещений здания с кадастровым номером 78:06:0206601:1183, расположенного по адресу: **г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 60, строение 1** (далее - Здание), включая прилегающую территорию в виде земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. КИМа, д. 19, лит. Д (далее – прилегающая территория), а именно:

- осуществлять управления Зданием,
- выполнять работы/оказывать услуги по эксплуатации, содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Здания,
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Зданием деятельность в порядке и на условиях, установленных Договором,

(в дальнейшем все вышеперечисленное по тексту договора – управление, содержание и текущий ремонт), на условиях настоящего Договора в соответствии с Перечнем работ/услуг и в пределах границ эксплуатационной ответственности, а ТСН обязуется принимать выполненные работы/оказанные услуги и оплачивать их на условиях настоящего Договора.

1.2. Границы эксплуатационной ответственности Эксплуатирующей компании определяются в соответствии действующим законодательством и договорами с ресурсоснабжающими компаниями, заключенными ТСН. В зону эксплуатационной ответственности Эксплуатирующей компании переходит общее имущество Здания, определяемое в соответствии с действующим законодательством.

1.3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания определен Сторонами в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ КОМПАНИИ

2.1. Обязанности Эксплуатирующей компании:

2.1.1. управление Зданием;

2.1.2. эксплуатация, содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества Здания;

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

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

2.1.5. контроль сбора показаний приборов учета потребления коммунальных ресурсов (собственниками и/или арендаторам) и предоставление ТСН сведений для начисления коммунальных услуг собственникам;

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

2.1.7. фиксация фактов причинения вреда/ущерба общему имуществу Здания, пресечение нарушений утвержденных регламентов, выдача предписаний об устранении нарушений, с правом установления сроков для их исправления и меры ответственности;

2.1.8. защита интересов ТСН и/или собственников нежилых помещений в Здании во взаимоотношениях с третьими лицами при исполнении обязанностей по настоящему Договору;

2.1.9. контроль проведения ремонтов, переустройства и перепланировок в принадлежащих собственникам нежилых помещениях, выдача предписаний собственникам нежилых помещений;

ТСН

Эксплуатирующая компания

- 2.1.10. подготовка предложений для принятия решений коллегиально на общих собраниях собственников помещений в Здании о проведении капитального ремонта, сведений о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;
- 2.1.11. организация проведения работ в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в здании и/или решениями Правления ТСН;
- 2.1.12. контроль выполнения решений общих собраний собственников помещений в здании, в том числе всех регламентов, положений и правил, и решений Правления ТСН, в части своих обязанностей по настоящему Договору;
- 2.1.13. 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;
- 2.1.14. начисление платы за содержание и ремонт Здания и общего имущества в размере, определяемом Договором;
- 2.1.15. приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам нежилых помещений в Здании в случае наличия задолженности по оплате коммунальных услуг и платы за содержание и ремонт Здания и общего имущества;
- 2.1.16. взыскание с собственников помещений в Здании, в т.ч. в судебном порядке, задолженности по оплате коммунальных услуг и платы за содержание и ремонт Здания и общего имущества;
- 2.1.17. рассмотрение письменных обращений собственников нежилых помещений в срок, не позднее 15 (пятнадцати) дней с даты их получения;
- 2.1.18. 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, в т.ч. в соответствии с регламентами Эксплуатирующей компании;
- 2.3.2. привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для выполнения работ и предоставления услуг по настоящему Договору;
- 2.3.3. проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях собственников Здания;
- 2.3.4. проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;
- 2.3.5. имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТСН

3.1. Обязанности ТСН:

- 3.1.1. предоставить по запросу Эксплуатирующей компании техническую и иную документацию на Здание;
- 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 несет 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. своевременно и в полном объеме осуществлять оплату энергоресурсов ресурсоснабжающим организациям в соответствии с условиями Договоров, заключенных между ТСН и указанными организациями.

3.2. Права ТСН:

- 3.2.1. осуществлять контроль за соблюдением Эксплуатирующей компанией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в здании и прилегающей территории;

3.2.2. 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 ТСН за содержание и текущий ремонт общего имущества здания. Расходы на капитальный ремонт общего имущества Здания в настоящий договор не входят.

4.2. На момент заключения Договора Размер стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания и прилегающей территории рассчитывается из общей площади нежилых помещений, в том числе помещения паркинга, и за один календарный месяц составляет сумму, указанную в Приложении №2 к настоящему Договору.

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

4.4. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт Здания определяется условиями Договора и может быть проиндексирован Эксплуатирующей компанией ежегодно, исходя из изменения с уровнем потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «основными положениями определения индекса потребительских цен». О таком повышении Эксплуатирующая компания письменно извещает ТСН в срок не позднее, чем за 30 дней до даты повышения стоимости Договора.

4.5. 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, в срок до 30 числа месяца, следующего за отчетным.

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.

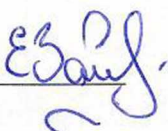
5.2. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от надлежащего исполнения обязательств.

5.3. Эксплуатирующая компания не несет ответственности за убытки, причиненные ТСН и/или зданию ее действиями (бездействием), совершенными во исполнение принятых 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. Эксплуатирующая компания самостоятельно несет любую административную и материальную ответственность, в т.ч. за ущерб, причиненный имуществу третьих лиц, жизни и здоровью граждан, вызванный неисполнением, ненадлежащим, несвоевременным исполнением своих обязательств по настоящему Договору. В случае предъявления претензий собственниками нежилых помещений/ третьими лицами и/или предписаний компетентными органами к ТСН, Эксплуатирующая компания в безусловном порядке принимает участие в разрешении предъявленных претензий и предписаний, в том числе в судебном порядке, на стороне ТСН как лицо



непосредственно оказывающее услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту Здания в рамках настоящего Договора.

5.6. При просрочке оплаты любых платежей, предусмотренных по настоящему Договору, Эксплуатирующая компания вправе требовать, а ТСН обязано оплатить пени в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых 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. Действие настоящего договора распространяется на отношения сторон, возникшие с **01 мая 2019 г.**

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 отказаться от исполнения Договора (расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке), письменно уведомив об этом другую сторону не менее чем за 90 (девяносто) дней до предполагаемой даты расторжения.

В случае отказа от исполнения Договора по инициативе ТСН, последнее должно в безусловном порядке оплатить работы и услуги Эксплуатирующей компании, оказанные до даты прекращения действия Договора, а так же задолженность, в случае если такая будет существовать, в срок не позднее 10 дней с даты прекращения действия договора.

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 второй стороне под роспись, дата получения почтового отправления, или дата на почтовом штемпеле, в случае отказа/неполучения почтового отправления, направленного заказным письмом с уведомлением о вручении (отметка почтовой службы). Срок рассмотрения претензий – 10 дней со дня ее предъявления.

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, не 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.

8.6. Приложения к настоящему Договору, являющиеся после их подписания неотъемлемой его частью:

Приложение № 1 – Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания.

Приложение № 2 - Размер стоимости услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Товарищество собственников
недвижимости «Докландс 1»

ИНН 7801355128

КПП 780101001

ОГРН 1187847129140

Юридический адрес: 199004 Санкт-Петербург, Наб. Макарова д. 60, строение 1, оф. 418-Н

Расчетный счет 40703810790480000036

в "Гаванский" ПАО "Банк "Санкт-Петербург"

корреспондентский счет:

301018109000000000790

БИК: 044030790

e-mail: TSNdocklands1@gmail.com

Эксплуатирующая компания

ООО «Лофт.Сервис»

194004, г. Санкт-Петербург,

муниципальный округ Остров

Декабристов, Набережная Макарова, д.

60, строение 1, пом. 397Н

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

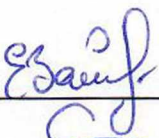
e-mail: loftservice@docklands.ru

ПОДПИСИ СТОРОН:

ТСН

Председатель Правления

ТСН «Докландс 1»

 /Е.С. Запорожченко

М.П.



Эксплуатирующая компания

Генеральный директор

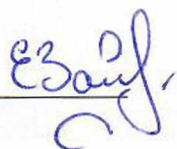
ООО «Лофт.Сервис»

 /В.В. Максимов

М.П.



ТСН



Эксплуатирующая компания



**Перечень работ и услуг
по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания
по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 60, строение 1**

№	Виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Работы и услуги по Договору	
		Описание работ и услуг	В том числе, работы и их стоимость, выполняемые с привлечением специализированных подрядных и иных организаций
1	Управление Зданием	Представление ТСН и собственников помещений в здании во всех государственных и муниципальных органах, учреждениях и организациях независимо от формы собственности, а так же перед иными третьими лицами, включая суды общей юрисдикции и арбитраж, по всем вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества Здания, а так же вопросам, связанным с управлением Зданием в пределах компетенции, установленной Договором. Предоставление ТСН сведений для начисления коммунальных услуг собственникам. Взыскание задолженности. Выдача предписаний в связи с нарушениями утвержденных регламентов	Представительство в судах
2	Содержание общего имущества в Здании	Включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества: 1. осмотры общего имущества (ИТП, лифты, водомерные узлы с повысительными насосами, ГРП, канализационная насосная станция, система кондиционирования, повысительные насосные станции на холодоснабжение, вентиляционные установки, тепловые камеры, канализационные колодцы, наружные задвижки водоснабжения, пожарные гидранты, система полива и т.д.), обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; 2. обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования; 3. меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности; 4. содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, детской площадкой, малыми архитектурными формами, уличной мебелью, забором, а также иными предназначениями для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания объектами (мусорными баками, контрольно-пропускным пунктом), расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества; 5. подготовка к сезонной эксплуатации объектов, входящих в состав общего имущества 6. содержание и уход за мебелью и декоративными элементами в холлах Здания; 7. содержание и текущий ремонт сантехнического оборудования в общественных санузлах Здания;	1. Дератизация; 2. Мытье фасадов; 3. Уход за озеленением; 4. Обучение персонала в учебных центрах; 5. Работа альпинистов при замене ламп и мытье фасадов.
3	Текущий ремонт общего имущества	Включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества: 1. фундаменты свайные буронабивные: устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов и отмостки; 2. наружные стены несущие из керамического кирпича, с утеплителем оштукатуренные и несущие монолитные железобетонные: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов, цоколя;	

ТСН 

Эксплуатирующая компания 

		3. перекрытия монолитные железобетонные: заделка швов и трещин; укрепление; 4. кровля плоская неослуживаемая: устранение неисправностей, ремонт гидроизоляции, утепления; 5. окна (алюминиевые) в помещениях общего пользования: смена и восстановление отдельных элементов и заполнений; 6. лестницы сборные ж/б: восстановление или ремонт отдельных участков и элементов; 7. полив холлах и на лестницах керамогранитные: замена, восстановление отдельных участков; 8. внутренняя отделка стен, потолков, на лестницах и в технических помещениях: восстановление и замена отдельных участков штукатурки и окраски; 9. установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов центрального отопления, водопровода, канализации, горячего водоснабжения, электроснабжения и электротехнических устройств общедолевой собственности. 10. внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования хозяйственных площадок и площадок для отдыха; 11. запорная и регулирующая арматура: контроль технического состояния (проверка состояния); техническое обслуживание (настройка, устранение незначительных неисправностей, устранение протечек, замена прокладок, осмотр состояния); 12. предохранительные и трехходовые клапаны: контроль технического состояния (визуальный осмотр состояния, ремонт или замена); техническое обслуживание (настройка, устранение незначительных неисправностей); 13. манометры и термометры: контроль технического состояния (проверка состояния, снятие показаний); техническое обслуживание – проверка правильности показаний с установкой стрелки на «О», проверка правильности показаний образцовым манометром (выборочно); 14. счетчики водяные в водомерных узлах: контроль технического состояния (проверка состояния, снятие показаний); техническое обслуживание (ревизия, чистка, промывка); 15. радиаторы отопления и коллекторы: техническое обслуживание (устранение протечек резьбовых соединений, стравливание воздуха, деаэрация систем), гидравлические испытания; 16. трубопроводы ГВС: техническое обслуживание: устранение протечек, проверка работоспособности линии рециркуляции, проверка состояния изоляции; Текущий ремонт: промывка водой до полного осветления промывочной воды и дезинфекция, гидравлические испытания; 17. трубопроводы системы отопления: техническое обслуживание: осмотр состояния изоляции, устранение протечек, гидравлические испытания; 18. водомерный узел: контроль технического состояния (проверка состояния, снятие показаний, предъявление инспекторам)	
4	Содержание и ремонт переговорных устройств (ПУ)	Техническое обслуживание ПУ: техническое обслуживание с привлечением специализированной организации. Аварийный ремонт ПУ	Сервисное обслуживание ПУ
5	Содержание и ремонт системы контроля управления доступом (СКУД)	1. Техническое обслуживание СКУД: -обеспечение контроля технического состояния оборудования комплексных систем безопасности, и их механических частей; -поддержание оборудования в исправном состоянии, предупреждение отказов в работе и продление заложенного ресурса; -выявление и устранение неисправностей и причин «ложных срабатываний», уменьшение их количества; -предотвращение и ликвидация последствий воздействия неблагоприятных климатических, производственных и других факторов; -анализ эффективности и обобщение сведений о результатах выполненных работ; -разработка мероприятий по совершенствованию форм и методов технического обслуживания;	Сервисное обслуживание СКУД

		-контроль за состоянием извещателей, контроль сопротивления линий передачи информации и сопротивления изоляции этих линий, а также линий исполнительных устройств, силовых линий питания блоков резервированного питания, аккумуляторных батарей и т.п., всего того, что может привести к сбоям в работе систем. - сервисное обслуживание шлаббаумов и автоматических ворот. Аварийный ремонт СКУД	
6	Содержание и ремонт системы видеонаблюдения	Техническое обслуживание с привлечением специализированной организации. Круглосуточный контроль за перемещением по территории и в помещениях общего пользования, осуществляется уполномоченными сотрудниками Эксплуатирующей компании посредством системы видеонаблюдения и записи; связь с правоохранительными органами и вневедомственной охраной Аварийный ремонт	Сервисное обслуживание системы видеонаблюдения
7	Содержание и ремонт автоматики противопожарной защиты (АППЗ)	Техническое обслуживание: настройка, устранение незначительных неисправностей, разборка, ревизия, чистка, сборка. (работы проводятся с привлечением специализированной организации). Аварийный ремонт	Сервисное обслуживание АППЗ
8	Содержание и ремонт автоматической установки пожаротушения (АУПТ)		Сервисное обслуживание АУПТ
9	Содержание и ремонт системы оповещения и управления эвакуации (СОУЭ)		Сервисное обслуживание СОУЭ
10	Содержание и ремонт систем дымоудаления		Сервисное обслуживание системы дымоудаления
11	Содержание и ремонт лифтов	Для технического обслуживания, ремонта и модернизации оборудования Эксплуатирующая компания привлекает специализированную организацию.	Сервисное обслуживание лифтов
12	Содержание и ремонт автоматики тепловых пунктов	Техническое обслуживание. -проверка и контроль работы теплосчетчиков; -проверка и контроль работы электромагнитных преобразователей расхода; -проверка и контроль работы термометров сопротивления; -проверка и контроль работы турбинных счетчиков воды из комплекта теплосчетчика; -проверка и контроль работы блоков питания теплосчетчиков; -проверка и контроль работы адаптеров сигналов датчиков; -снятие текущих показаний и архивов с теплосчетчиков (счетчиков, преобразователей расхода, датчиков температуры), для сдачи в проверку или ремонт; организация сдачи комплектов теплосчетчиков в проверку или ремонт; - монтаж и пусконаладка комплектов теплосчетчиков после проверки или ремонта. Аварийный ремонт	Сервисное обслуживание ИТП
13	Содержание и ремонт повысительных насосов	Техническое обслуживание (настройка, устранение незначительных неисправностей). Аварийный ремонт	Сервисное обслуживание повысительных насосов
14	Содержание и ремонт систем вентиляции и кондиционирования	Техническое обслуживание. - проверка состояния компрессора и управляющих контакторов; - протяжка контактов проводников в щитах и двигателях; - визуальный контроль работоспособности отдельных плат управления с помощью светодиодов расположенных на каждой плате; - проверка настроек и отдельных компонентов водоохладителя через меню «выход/проверка» системы управления; - проверка срабатывания датчиков аварийной остановки и сигнализации; - проверка потребляемого тока двигателей на соответствие паспортным данным; - проверка давления в испарителе и конденсаторе, измерение перегрева и переохлаждения системы, при необходимости устранение течи хладагента;	Сервисное и техническое обслуживание системы кондиционирования и вентиляции

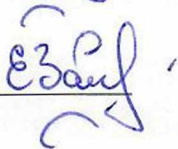
		- проверка состояния циркулирующих насосов по вибрации и шуму; - проверка вентиляторов градирни на вибрацию, шум; - проверка надежности крепления, подключения, герметичности коробок и кабелей; - проверка давления в пневматической полости расширительного бака (при необходимости восстановление рабочего давления); - проверка температуры охлажденной воды, температуры воды на выходе и входе конденсатора; - проверка машины на наличие необычных шумов, вибраций и т.д.; - проверка плотности антифриза (составление Акта пригодности к эксплуатации); - заключение о техническом состоянии установки (рекомендации по дальнейшей эксплуатации). Аварийный ремонт	
15	Страхование общего имущества	Договоры страхования в отношении лифтового оборудования, в случае необходимости, иного оборудования и общего имущества	Страхование имущества
16	Аварийно-диспетчерская служба	Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба, при этом аварии в ночное время только локализируются. Устранение причин аварии производится в рабочее время	
17	Уборка мест общего пользования	Уборка холлов, лестничных клеток, лифтов, служебных санузлов, служебных помещений (в т.ч. влажная ручная, включая горизонтальные и вертикальные поверхности, чистка вент.решеток, сбор и транспортировка мусора в специально отведенные места, удаление пыли, подметание, протирание окон и дверей)	
18	Уборка прилегающей территории	Подметание снега (ручное) Подметание снега (машинное) Пескопосыпка ручная Пескопосыпка машинная Сдвигание снега Подметание территории (ручное) Подметание территории (машинное) Поливка территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха Полив зеленых насаждений Уборка газонов летом, зимой Выкашивание газонов Поливка газонов Уборка скошенной травы Очистка газонов от опавшей листвы Транспортировка и удаление мусора Ремонт оборудования детских и спортивных площадок Ремонт забора	
19	Организация и обеспечения вывоза твердых бытовых отходов	Вывоз твердых бытовых отходов	Вывоз бытовых отходов
20	Очистка мусорных бачков	Влажная уборка мусорных бачков	
21	Обслуживание кнопки тревожной сигнализации	Техническое обслуживание с привлечением специализированной организации	Работы по обслуживанию кнопки тревожной сигнализации немедленного реагирования
22	Служба обеспечения порядка	Ежедневное, круглосуточное дежурство, обходы, контроль за доступом и нахождением на территории осуществляется сотрудниками дежурной службой администраторов Эксплуатирующей компании	

ПОДПИСИ СТОРОН:

ТСН

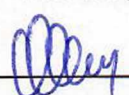
Председатель Правления
ТСН «Докландс 1»

 /Е.С. Запорожченко

ТСН 

Эксплуатирующая компания

Генеральный директор
ООО «Лофт.Сервис»

 /В.В. Максимов

Эксплуатирующая компания 

М.П.

М.П.

Приложение №2
К Договору ЛС/ТСН-ЭО от 10.05.2019г.

**Размер стоимости услуг и работ
по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания**

Общая площадь 29 349,7 кв.м., в том числе:
Общая площадь нежилых помещений 23 855,4 кв.м.
Общая площадь паркинга 5 494,3 кв.м.

Пп, №	Наименование	Стоимость руб/месяц
1	Управление Зданием	309 639,34
2	Системы противопожарной защиты	163 771,33
3	Обслуживание ИТП (индивидуальных тепловых пунктов)	99 240,95
4	Обслуживание систем вентиляции, кондиционирования	375 863,98
5	Обслуживание лифтов	149 523,71
6	Обслуживание слаботочных систем	40 209,09
7	Региональная автоматизированная система центрального оповещения (ГО и ЧС)	70 439,28
8	Уборка мест общего пользования (МОП)	636 353,09
9	Содержание придомовой территории	334 412,79
10	Дератизация	9 391,90
11	Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	105 295,37
12	Служба дежурных администраторов	544 462,78
13	Диспетчерская служба	168 173,78
14	Техническое обслуживание штатными специалистами без сервисного обслуживания	208 969,86
Итого		3 215 747,25

ПОДПИСИ СТОРОН:

ТСН

Председатель Правления
ТСН «Докландс 1»

М.П.

/Е.С. Запороженко

Эксплуатирующая компания

Генеральный директор
ООО «Лофт.Сервис»

М.П.

/В.В. Максимов



Эксплуатирующая компания

Дополнительное соглашение №1
к Договору № ЛС/ТСН-ЭО от 10 мая 2019г.

г. Санкт-Петербург

«01» марта 2022г.

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ДОКЛАНДС 1»,
199155, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ МАКАРОВА, ДОМ 60, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 418Н,
ОГРН: 1187847129140, Дата присвоения ОГРН: 04.05.2018, ИНН: 7801355128, КПП: 780101001, в лице
Председателя Правления **Запороженко Екатерины Сергеевны**, действующей на основании Устава, с одной
стороны и

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛОФТ.СЕРВИС",
199155, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ МАКАРОВА, ДОМ 60, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 402Н,
ОГРН: 1157847287223, Дата присвоения ОГРН: 21.08.2015, ИНН: 7801287421, КПП: 780101001, в лице
Генерального директора **Максимова Виктора Владиславовича**, действующего на основании Устава,
совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору №
ЛС/ТСН-ЭО от 10 мая 2019г. по приёму на себя обязательств своими и/или привлеченными силами, оказывать
услуги/выполнять работы в отношении общего имущества собственников нежилых помещений здания с
кадастровым номером 78:06:0206601:1183, расположенного по адресу: г. **Санкт-Петербург, набережная
Макарова, дом 60, строение 1** (далее - Здание), включая прилегающую территорию в виде земельного участка,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. КИМа, д. 19, лит. Д (далее - прилегающая территория),
о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению о внесении следующих изменений в Договор:

1.1. Пункт 4.2. Договора изложить в новой редакции следующего содержания:

4.2. На 01 марта 2022г. размер стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
Здания и прилегающей территории рассчитывается из общей площади нежилых помещений, в том числе помещения
паркинга, и за один календарный месяц составляет сумму, указанную в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.2. Изложить приложение №2 к Договору в новой редакции, согласно приложению №1 к настоящему
Соглашению.

2. Во всем остальном, что не указано в Соглашении, условия Договора остаются без изменений.

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

4. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1 – новая редакция Приложения №2 к Договору «Размер стоимости услуг и работ
по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания».

5. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

ТСН «ДОКЛАНДС 1»
ИНН 7801355128,
КПП 780101001,
ОГРН 1187847129140,
Юридический адрес: 19155,
г. Санкт-Петербург,
Наб. Макарова д. 60, стр. 1 пом. 418Н,
р/с 40703810790480000036
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
к/с 30101810900000000790
БИК 044030790
Телефон: 8 (911) 925 51 11
e-mail: Tsndocklands1@gmail.com

ООО «ЛОФТ.СЕРВИС»
ИНН 7801287421,
КПП 780101001,
ОГРН 1157847287223,
Адрес: 199155, г. Санкт-Петербург,
наб. Макарова, д. 60, строение 1, пом. 402Н,
р/сч 40702 810 9 9016 0001509
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
к/сч. 30101 810 9 0000 0000790,
БИК 044030790
Телефон: 8 (812) 620 33 64
email: loftservice@docklands.ru

Председатель Правления ТСН «Докландс 1»

Запороженко Е.С.

Генеральный директор ООО «ЛОФТ.СЕРВИС»

/Максимов В.В.

**Размер стоимости услуг и работ
по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания**

Общая площадь 29 349,7 кв.м., в том числе:
Общая площадь нежилых помещений 23 855,4 кв.м.
Общая площадь паркинга 5 494,3 кв.м.

Пп, №	Наименование	Стоимость руб/месяц
1	Управление Зданием	309 639,34
2	Системы противопожарной защиты	163 771,33
3	Обслуживание ИТП (индивидуальных тепловых пунктов)	99 240,95
4	Обслуживание систем вентиляции, кондиционирования	375 863,98
5	Обслуживание лифтов	149 523,71
6	Обслуживание слаботочных систем	40 209,09
7	Региональная автоматизированная система центрального оповещения (ГО и ЧС)	70 439,28
8	Уборка мест общего пользования (МОП)	636 353,09
9	Содержание придомовой территории	334 412,79
10	Дератизация	9 391,90
11	Служба дежурных администраторов	544 462,78
12	Диспетчерская служба	168 173,78
13	Техническое обслуживание штатными специалистами без сервисного обслуживания	208 969,86
Итого		3 110 451,89

ПОДПИСИ СТОРОН:

ТСН

Председатель Правления
БСН «Докиандс 1»



М.П. /Е.С. Запороженко

Эксплуатирующая компания

Генеральный директор

ООО «Лофт.Сервис»



М.П. /В.В. Максимов

ТСН

Е.С. Запороженко

Эксплуатирующая компания

В.В. Максимов

**Дополнительное соглашение №2
к Договору № ЛС/ТСН-ЭО от 10 мая 2019г.**

г. Санкт-Петербург

«01» октября 2022г.

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ДОКЛАНДС 1»,
199155, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ МАКАРОВА, ДОМ 60, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 418Н,
ОГРН: 1187847129140, Дата присвоения ОГРН: 04.05.2018, ИНН: 7801355128, КПП: 780101001, в лице Председателя
Правления **Запороженко Екатерины Сергеевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны и

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛОФТ.СЕРВИС",
199155, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ МАКАРОВА, ДОМ 60, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 402Н,
ОГРН: 1157847287223, Дата присвоения ОГРН: 21.08.2015, ИНН: 7801287421, КПП: 780101001, в лице Генерального
директора **Максимова Виктора Владиславовича**, действующего на основании Устава,
совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору №
ЛС/ТСН-ЭО от 10 мая 2019г. по приёму на себя обязательств своими и/или привлеченными силами, оказывать
услуги/выполнять работы в отношении общего имущества собственников нежилых помещений здания с кадастровым
номером 78:06:0206601:1183, расположенного по адресу: г. **Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 60,**
строение 1 (далее - Здание), включая прилегающую территорию в виде земельного участка, расположенного по
адресу: Санкт-Петербург, пр. КИМа, д. 19, лит. Д (далее - прилегающая территория),
о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению о внесении следующих изменений в Договор:

1.1. Пункт 4.2. Договора изложить в новой редакции следующего содержания:

4.2. На 01 октября 2022г. размер стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
Здания и прилегающей территории рассчитывается из общей площади нежилых помещений, в том числе помещения
паркинга, и за один календарный месяц составляет сумму, указанную в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.2. Изложить приложение №2 к Договору в новой редакции, согласно приложению №2 к настоящему
Соглашению.

2. Во всем остальном, что не указано в Соглашении, условия Договора остаются без изменений.

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

4. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 2 – новая редакция Приложения №2 к Договору «Размер стоимости услуг и работ
по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания».

5. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

ТСН «ДОКЛАНДС 1»
ИНН 7801355128,
КПП 780101001,
ОГРН 1187847129140,
Юридический адрес: 19155,
г. Санкт-Петербург,
Наб. Макарова д. 60, стр. 1 пом. 418Н,
р/с 40703810790480000036
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
к/с 30101810900000000790
БИК 044030790
Телефон: 8 (911) 925 51 11
e-mail: Tsndocklands1@gmail.com

ООО «ЛОФТ.СЕРВИС»
ИНН 7801287421,
КПП 780101001,
ОГРН 1157847287223,
Адрес: 199155, г. Санкт-Петербург,
наб. Макарова, д. 60, строение 1, пом. 402Н,
р/сч 40702 810 9 9016 0001509
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
к/сч. 30101 810 9 0000 0000790,
БИК 044030790
Телефон: 8 (812) 620 33 64
email: loftservice@docklands.ru



Председатель Правления ТСН «Докландс 1»

Запороженко Е.С.

М.П.



Генеральный директор ООО «ЛОФТ.СЕРВИС»

/Максимов В.В.

М.П.

**Размер стоимости услуг и работ
по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания**

Общая площадь 29 349,7 кв.м., в том числе:
Общая площадь нежилых помещений 23 855,4 кв.м.
Общая площадь паркинга 5 494,3 кв.м.

Пп, №	Наименование	Стоимость руб/месяц
1	Управление Зданием	309 639,34
2	Системы противопожарной защиты	163 771,33
3	Обслуживание ИТП (индивидуальных тепловых пунктов)	99 240,95
4	Обслуживание систем вентиляции, кондиционирования	375 863,98
5	Обслуживание лифтов	149 523,71
6	Обслуживание слаботочных систем	40 209,09
7	Региональная автоматизированная система центрального оповещения (ГО и ЧС)	70 439,28
8	Уборка мест общего пользования (МОП)	636 353,09
9	Содержание придомовой территории	334 412,79
10	Дератизация	9 391,90
11	Служба дежурных администраторов	544 462,78
12	Диспетчерская служба	168 173,78
13	Техническое обслуживание штатными специалистами без сервисного обслуживания	314 265,23
Итого:		3 215 747,25

ПОДПИСИ СТОРОН:

ТСН

Председатель Правления
ТСН «Докландс 1»


М.П. /Е.С. Запорожченко

Эксплуатирующая компания

Генеральный директор
ООО «Лофт.Сервис»


М.П. /В.В. Максимов

**Дополнительное соглашение №3
к Договору № ЛС/ТСН-ЭО от 10 мая 2019г.**

г. Санкт-Петербург

«25» декабря 2024г.

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ДОКЛАНДС 1»,
199155, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ МАКАРОВА, ДОМ 60, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 418Н,
ОГРН: 1187847129140, Дата присвоения ОГРН: 04.05.2018, ИНН: 7801355128, КПП: 780101001, в лице Председателя
Правления **Запороженко Екатерины Сергеевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны и

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛОФТ.СЕРВИС",
199155, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ МАКАРОВА, ДОМ 60, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 402Н,
ОГРН: 1157847287223, Дата присвоения ОГРН: 21.08.2015, ИНН: 7801287421, КПП: 780101001, в лице Генерального
директора **Максимова Виктора Владиславовича**, действующего на основании Устава,
совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору №
ЛС/ТСН-ЭО от 10 мая 2019г. по приёму на себя обязательств своими и/или привлеченными силами, оказывать
услуги/выполнять работы в отношении общего имущества собственников нежилых помещений здания с кадастровым
номером 78:06:0206601:1183, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 60,
строение 1 (далее - Здание), включая прилегающую территорию в виде земельного участка, расположенного по
адресу: Санкт-Петербург, пр. КИМа, д. 19, лит. Д (далее - прилегающая территория),
о нижеследующем:

1. В связи с изменением порядка налогообложения с «01» января 2025г. стороны пришли к соглашению о внесении следующих изменений в Договор:
 - 1.1. Пункт 4.2. Договора изложить в новой редакции следующего содержания:
- 4.2. Размер стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания и прилегающей территории рассчитывается из общей площади нежилых помещений, в том числе помещения паркинга, и за один календарный месяц составляет сумму, указанную в Приложении №2 к настоящему Договору.
- 1.2. Изложить приложение №2 к Договору в новой редакции, согласно приложению №2 к настоящему Соглашению.
2. Во всем остальном, что не указано в Соглашении, условия Договора остаются без изменений.
3. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
4. **ПРИЛОЖЕНИЯ**
Приложение № 2 – новая редакция Приложения №2 к Договору «Размер стоимости услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания».

5. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

ТСН «ДОКЛАНДС 1»
ИНН 7801355128,
КПП 780101001,
ОГРН 1187847129140,
Юридический адрес: 19155,
г. Санкт-Петербург,
Наб. Макарова д. 60, стр. 1 пом. 418Н,
р/с 40703810790480000036
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
к/с 30101810900000000790
БИК 044030790
Телефон: 8 (911) 925 51 11
e-mail: Tsndocklands1@gmail.com

ООО «ЛОФТ.СЕРВИС»
ИНН 7801287421,
КПП 780101001,
ОГРН 1157847287223,
Адрес: 199155, г. Санкт-Петербург,
наб. Макарова, д. 60, строение 1, пом. 402Н,
р/сч 40702 810 9 9016 0001509
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
к/сч. 30101 810 9 0000 0000790,
БИК 044030790
Телефон: 8 (812) 620 33 64
email: loftservice@docklands.ru

Председатель Правления ТСН «Докландс 1»


/Запороженко Е.С.
М.П.



Генеральный директор ООО «ЛОФТ.СЕРВИС»


/Максимов В.В.
М.П.



**Размер стоимости услуг и работ
по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания**

Общая площадь 29 349,7 кв.м., в том числе:
Общая площадь нежилых помещений 23 855,4 кв.м.
Общая площадь паркинга 5 494,3 кв.м.

Пп, №	Наименование	Стоимость руб/месяц
1	Управление Зданием	309 639,34
2	Системы противопожарной защиты	163 771,33
3	Обслуживание ИТП (индивидуальных тепловых пунктов)	99 240,95
4	Обслуживание систем вентиляции, кондиционирования	375 863,98
5	Обслуживание лифтов	149 523,71
6	Обслуживание слаботочных систем	40 209,09
7	Региональная автоматизированная система центрального оповещения (ГО и ЧС)	70 439,28
8	Уборка мест общего пользования (МОП)	636 353,09
9	Содержание придомовой территории	334 412,79
10	Дератизация	9 391,90
11	Служба дежурных администраторов	544 462,78
12	Диспетчерская служба	168 173,78
13	Техническое обслуживание штатными специалистами без сервисного обслуживания	314 265,23
НДС 5%		160 787,36
Итого:		3 376 534,61

ПОДПИСИ СТОРОН:

ТСН

Председатель Правления
ТСН «Докландс 1»



/Е.С. Запорожченко

М.П.

Эксплуатирующая компания

Генеральный директор
ООО «Лффт.Сервис»



/В.В. Максимов

М.П.