

## ДОГОВОР № ИПБ/2021

г. Санкт-Петербург

01 декабря 2021 г.

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЛОФТ НА СРЕДНЕМ»**, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице председателя правления Володиной Анастасии Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и **Индивидуальный предприниматель Барулин Геннадий Владимирович**, ИНН 781433080713, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя 11.11.2019г. за ОГРНИП 319784700361719, с другой стороны,

далее по отдельности именуемые «Сторона», а совместно - «Стороны», заключили настоящий договор № ИПБ/2021 от 01 декабря 2021 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Исполнитель принимает на себя **обязанности по оказанию услуг** (далее по тексту - Услуги) на объекте (Нежилое здание), расположенном по адресу: **Санкт-Петербург, Средний проспект В. О. 83, строение 2** в соответствии с Перечнем услуг (Приложение № 1) и Графиком планово-предупредительных работ (Приложение №2), а Заказчик обязуется оплатить Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Исполнитель оказывает Услуги собственными силами или силами третьих лиц, в составе сотрудников, согласованных сторонами в Приложении №3 к настоящему Договору.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. оказывать Услуги качественно и в соответствии с условиями настоящего Договора;

2.1.2. извещать Заказчика о необходимости осуществления действий, которые не входят в предмет настоящего Договора, но требуются для поддержания нормального состояния и функционирования нежилого здания. Извещением считается уведомление в письменной или устной форме, переданное ответственному представителю Заказчика;

2.1.3. обеспечить необходимое количество квалифицированных специалистов, имеющих соответствующие допуски, разрешения и аттестации;

2.1.4. по мере необходимости согласовывать с Заказчиком состав сотрудников, необходимых для надлежащего выполнения обязательств по Договору, путем внесения изменений в Приложение №3 к настоящему Договору;

2.1.5. обеспечить соблюдение своими сотрудниками правил поведения и внутреннего распорядка, действующих на территории Заказчика, а также установленных правил техники безопасности и пожарной безопасности;

2.1.6. поддерживать служебные помещения, предоставленные в соответствии с условиями Договора и используемые для организации Услуг, в надлежащем состоянии;

2.1.7. возмещать ущерб, причиненный имуществу Заказчика или Объекту на основании двустороннего Акта об установлении факта причиненного ущерба, подписанного уполномоченными представителями Сторон;

2.2. Права Исполнителя:

2.2.1. привлекать третьих лиц к оказанию Услуг, предусмотренных настоящим Договором, путем заключения договоров от своего имени и неся полную ответственность перед Заказчиком за их действия;

2.2.2. требовать и получать от Заказчика предоставления всей необходимой информации, документов;

2.2.3. в случае просрочки оплаты Заказчиком по Договору более 2 (двух) раз подряд приостановить исполнение Договора или прекратить исполнение Договора до полной оплаты по Договору;

2.2.4. имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

3.1. Обязанности Заказчика:

3.1.1. своевременно, в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, осуществлять оплату по настоящему Договору;

3.1.2. своевременно передавать Исполнителю всю необходимую для оказания Услуг информацию и документацию;

3.1.3. обеспечить доступ в помещения нежилого здания представителям Исполнителя для оказания Услуг, предусмотренных настоящим Договором;

3.1.4. выделить сотрудникам Исполнителя служебное помещение для размещения сотрудников (пере-

от Заказчика

от Исполнителя



рывов на прием пищи и отдых) на срок действия Договора;

3.1.5. осуществлять контроль соблюдения сотрудниками Исполнителя требований действующих нормативных актов РФ, правил, предписаний и распоряжений органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также иных надзорных органов;

3.1.6. по мере необходимости согласовывать Исполнителю состав сотрудников, необходимых для надлежащего выполнения обязательств по Договору, путем внесения изменений в Приложение №3 к настоящему Договору.

#### 3.2. Права Заказчика:

3.2.1. принимать работу от Исполнителя и подписывать акты об оказанных Услугах;

3.2.2. устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, составлять соответствующие акты и требовать устранения выявленных нарушений;

3.2.3. самостоятельно приобретать запасные части, расходные материалы, бытовую химию, инвентарь, передавая их Исполнителю в работу.

### 4. ПОРЯДОК СДАЧИ-ПРИЕМА ОКАЗАННЫХ УСЛУГ

4.1. Прием оказанных Услуг по Договору осуществляется путем подписания Акта оказанных Услуг.

4.2. Представители Сторон ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, месяцем, подписывают Акт приема-сдачи оказанных Услуг или представляют письменный мотивированный отказ от принятия услуг в течение одного рабочего дня с момента получения Акта приема-сдачи выполненных Услуг. В случае непредставления такого отказа Заказчиком, Услуги считаются принятыми Заказчиком, а Акт приема оказанных Услуг подписанным и подлежат оплате. Исполнитель направляет Акт приема-сдачи оказанных услуг в адрес Заказчика не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

### 5. ЦЕНА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. На момент заключения Договора цена оказываемых Услуг за один календарный месяц составляет **460 000,00** (Четыреста шестьдесят тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается, в связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения.

5.2. Заказчик возмещает Исполнителю расходы за проведение проверки знаний сотрудников Исполнителя в соответствующих комиссиях, когда такая проверка требуется действующими нормативными актами. Стоимость таких расходов согласовывается Заказчиком и Исполнителем в каждом конкретном случае путем подписания Протокола согласования договорной цены к Договору.

5.3. Окончательная цена за оказанные Услуги определяется сторонами по факту их предоставления по результатам каждого календарного месяца и фиксируется в актах сдачи-приема оказанных Услуг.

5.4. Оплата Услуг по настоящему Договору осуществляется в следующем порядке:

5.4.1. 50 процентов от стоимости услуг путем перечисления авансового платежа не позднее 25 числа оплачиваемого (текущего) месяца;

5.4.2. 50 процентов от стоимости услуг путем перечисления платежа не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

5.5. Стоимость Услуг по Договору может быть изменена по взаимному согласию Сторон.

5.6. Заказчик оплачивает оказываемые Исполнителем Услуги, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя. Оплата считается произведенной в день зачисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

### 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

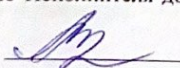
6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в пределах суммы реального ущерба, причиненного таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, если иное не установлено настоящим Договором.

6.2. 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.

6.3. Исполнитель несет ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, за действия (бездействие) своих работников и привлеченных Исполнителем, в целях исполнения настоящего Договора третьих лиц.

В случае обнаружения, что Исполнитель при исполнении настоящего Договора, причинил ущерб имуществу, Заказчик в течение 1 (одного) рабочего дня с момента обнаружения ущерба сообщает об этом Исполнителю, после чего стороны составляют двусторонний Акт об установлении факта причиненного ущерба. Несоблюдение указанного срока влечет признание сторонами претензии необоснованной. Заказчик обязан предоставить по требованию Исполнителя документы, подтверждающие объем ущерба, принадлежность имущества, которому

от Заказчика



от Исполнителя





причинен ущерб и иные документы, необходимые для установления факта причиненного ущерба.

Акт об установлении факта причиненного ущерба, подписывается сторонами по результатам рассмотрения перечисленных выше документов в течение 1 (одного) рабочего дня с момента предоставления Заказчиком документов, подтверждающих объем ущерба. В случае не подписания Исполнителем акта в вышеуказанные сроки, факт причиненного ущерба считается подтвержденным Исполнителем.

6.4. При просрочке оплаты Услуг по настоящему Договору, Исполнитель вправе требовать, а Заказчик обязан оплатить по требованию Исполнителя пени в размере 0,05% от суммы просроченной оплаты за каждый день просрочки.

6.5. При неисполнении или некачественном исполнении Исполнителем Услуг, что подтверждается соответствующими Актами, Заказчик вправе требовать, а Исполнитель обязан оплатить по требованию Заказчика неустойку в размере 0,05% от стоимости услуг по договору за каждый день неисполнения и/или некачественного исполнения и возместить причиненный этими действиями ущерб, подтвержденный соответствующими обстоятельствами документами.

6.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ЕГО РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами, заключен на срок до «30» июня 2023 года.

7.2. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания срока действия Договора не заявит о его прекращении, Договор считается автоматически продленным на такой же период времени на тех же условиях.

7.3. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию.

7.4. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях прямо предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором:

7.4.1. Исполнитель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке, в случае неполучения от Заказчика, по истечении установленного настоящим Договором срока оплаты за оказанные Услуги по настоящему Договору более двух раз подряд, путем направления Заказчику письменного уведомления о расторжении настоящего Договора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты его расторжения.

7.4.2. Заказчик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор путем направления Исполнителю письменного уведомления о расторжении настоящего Договора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты его расторжения.

## 8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. При этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

8.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в трехдневный срок проинформировать в письменной форме другую сторону о наступлении указанных обстоятельств. Извещение о наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы официально подтверждаются соответствующими государственными организациями.

8.3. По прекращению действия вышеуказанных обстоятельств. Сторона, ссылающаяся на них, должна в трехдневный срок известить другую Сторону в письменном виде. При этом сторона должна указать срок, в который предполагается исполнить обязательства по настоящему Договору.

## 9. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

9.2. 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.

9.3. 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 - 30 дней со дня ее получения.

от Заказчика



от Исполнителя





## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменении указанных в настоящем Договоре реквизитов, а также контактных данных, в 5-дневный срок со дня, как произошли такие изменения. При нарушении настоящего обязательства риск убытков, в связи с таким нарушением несет Сторона, не уведомившая другую Сторону о произошедших изменениях.

10.3. Все изменения к Договору имеют силу только в том случае, если оформлены в письменном виде, подписаны полномочными представителями Сторон и удостоверены печатями Сторон.

10.4. Все приложения, протоколы разногласий, изменения и дополнения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью Договора.

10.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 - Перечень услуг.

Приложение №2 - График планово-предупредительных работ.

Приложение № 3 - Перечень сотрудников.

## 12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Заказчик:

ТСН «Лофт на Среднем»

ИНН 7801683070

КПП 7801683070

ОГРН 1207800062986

Юридический адрес: 199406, Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 83, стр.2, пом. 9-Н

Банк получателя: ПАО Сбербанк

БИК 044030653,

р/с № 40703810455000003284

к/с № 30101810500000000653

### Исполнитель:

ИП Барулин Геннадий Владимирович

ИНН 781433080713

ОГРНИП 319784700361719

Адрес: [REDACTED]

Юридический адрес: [REDACTED]

Банк: [REDACTED]

БИК: 044030653

р/с: [REDACTED]

к/с: [REDACTED]

ИНН: 781433080713

ОГРНИП: 319784700361719

Санкт-Петербург

### Заказчик:

ТСН «Лофт на Среднем»



М.П.

А.В. Володина/

### Исполнитель:

Индивидуальный предприниматель



/Г.В. Барулин

от Заказчика \_\_\_\_\_

от Исполнителя \_\_\_\_\_



**Перечень услуг на объекте:**  
**Нежилое здание со встроенными помещениями по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 83, строение 2**

№п/п	Описание услуги	Периодичность
1	<b>АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА:</b> Круглосуточный прием заявок, мониторинг работы инженерных систем здания, локализация аварийных ситуаций. (устранение причин аварии производится в дневное время) - Диспетчер	24/7
2	<b>ТЕХНИЧЕСКАЯ СЛУЖБА:</b> Выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества - Техник - Инженер	2/2 с 09.00 – 21.00 20 час/неделя
3	<b>ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ:</b> Визуальный осмотр электрооборудования комплекса. Проверка работы сигнальных устройств, аппаратов, контактных соединений, кабелей, проводов, изоляции, целостности пломб, срабатывания УЗО и авт. выключателей, исправности аварийного освещения, надежности креплений электроустановочного оборудования, параметров стационарных электроприемников, заземляющих устройств, электропроводок, состояния приборов учета, запирающих устройств электрощитов и проч. Работы по замене перегоревших ламп, протяжке контактных соединений на клемных колодках и распределительных коробках, замене УЗО и автоматических выключателей, протяжке контактных соединений и наконечников, замене розеток и выключателей, очистке электрических щитов и аппаратов от пыли и грязи, восстановлению маркировки и лакокрасочного покрытия, чистке кабельных каналов, замене выключателей, переключателей, световой индикации щитов управления и проч. Снятие показаний приборов учета, показаний счетчиков в часы максимума нагрузки. Контроль работоспособности АВР, входных и выходных параметров ИБП и прч.	Согласно графика ППР (Приложение 2 к Договору)
4	<b>СИСТЕМА ВЕНТИЛЯЦИИ:</b> Визуальный осмотр систем вентиляции комплекса. Проверка срабатывания системы автоматического управления, степени износа подвижных элементов агрегата, надежности затяжки установочных винтов, подшипников качения, ремня привода вентиляторов, исправности огнезадерживающих клапанов, и проч. Работы по очистке вентиляционных решеток, замене фильтров, ремня привода вентилятора, промывке водяных систем, промывке и чистке системы дренажа, смазке шарнирных соединений, чистке щита управления, демонтажу / монтажу / переносу оборудования и проч. Контроль рабочих положений выключателей, переключателей, световой индикации щитов управления, параметров воздуха на выходе / теплоносителя, капиллярной системы защиты от заморозки, положения дросселирующих устройств, состояния виброоснований, мягких вставок, надежности заземления, теплового режима и проч. Подготовка и перевод оборудования на работу в зимний и летний	Согласно графика ППР (Приложение 2 к Договору)



	период.	
5	<p><b>СИСТЕМА КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ:</b>          Визуальный осмотр систем кондиционирования.          Проверка состояния герметичности видимой части фреонового контура, срабатывания систем защиты компрессоров, гидромодуля, вентиляторов, состояния силовых и управляющих цепей оборудования, состояния лопастей вентиляторов, изоляции электродвигателей и проч.          Контроль работы установок на наличие посторонних шумов, состояния автоматики, показаний КИП, срабатывания предохранительных клапанов, температурного режима, состояния электромагнитных клапанов и проч.          Работы по профилактике электрических соединений щитов управления, компрессорно- конденсаторного блоков, замене подшипников вентилятора, гидромодуля, протяжке резьбовых соединений, тестированию КИП, автоматики и проч.</p>	Согласно графика ППР (Приложение 2 к Договору)
6	<p><b>СИСТЕМА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ И ОТОПЛЕНИЯ:</b>          Визуальный осмотр системы теплоснабжения и отопления комплекса.          Проверка системы на протечки, состояния узлов регулирования/ учета тепловой энергии, насосов, ЗРА, КИП, автоматических устройств, клапанов и сервоприводов (отсутствие течи), состояния уплотнительных прокладок, состояния теплоизоляции, наличия воздуха в системе и проч.          Контроль параметров теплоносителя, состояния ППУ изоляции подземной части трубопровода, утепления отапливаемых помещений, прогрева отопительных приборов, состояния наружной поверхности нагревательных приборов и проч.          Работы по настройке регулирующей арматуры на приборах отопления МОП, удаление воздуха из системы, промывке и заполнению системы, сезонному регулированию, замене уплотнительных прокладок, кранов, восстановлению теплоизоляции, устранению причин протечек и проч.</p>	Согласно графика ППР (Приложение 2 к Договору)
7	<p><b>СИСТЕМА ГВС И ХВС:</b>          Визуальный осмотр систем ГВС и ХВС.          Проверка работоспособности систем, насосов, ЗРА, КИП и автоматических устройств и проч.          Контроль параметров (давление, температура, расход), контрольно-измерительных приборов, сопротивления изоляции обмоток электродвигателей насосов и электропроводок к ним и проч.          Работы по ревизии и замене подшипников насосов, протяжке силовых и управляющих цепей оборудования, настройке регулирующей арматуры по стоякам, устранению причин протечек, чистка/ промывка фильтров и проч.</p>	Согласно графика ППР (Приложение 2 к Договору)
8	<p><b>СИСТЕМЫ ХОЗ. БЫТОВОЙ И ЛИВНЕВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ</b>          Визуальный осмотр на наличие протечек, коррозии, запаха.          Проверка состояния уплотнительных прокладок, герметичности ревизий, прочисток, водяных клапанов, отсутствия засорений, чистоты и работы фановых труб, работы перекачки насосов (дренажных)          Работы по очистке крышек колодцев от мусора и снега, устранению засоров, замене прокладок и проч.</p>	Согласно графика ППР (Приложение 2 к Договору)
9	<p><b>САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>          Визуальный осмотр оборудования, трубопроводов, подводок, смесителей.          Проверка на наличие протечек, запаха, засоров, надежности крепления сан. тех. оборудования, состояния уплотнительных прокладок, работоспособности запорной и регулирующей арматуры, сантехнической фурнитуры и проч.          Работы по очистке азраторов, сифонов, замене уплотнительных прокладок, запорной , регулирующей арматуре и проч.</p>	Согласно графика ППР (Приложение 2 к Договору)



10	<p>СИСТЕМА АВТОМАТИЗИРОВАННОГО УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ РАБОТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ</p> <p>Визуальный осмотр оборудования.</p> <p>Проверка правильности установок и начальных параметров, связи датчиков и исполнительных механизмов, правильности функционирования контроллеров, крепления кабельных и контактных соединений, параметров питания и проч.</p> <p>Работы по корректировке установок и начальных параметров контроллеров и исполнительных механизмов, уборка щитов, контроллеров от пыли и проч.</p>	Согласно графика ППР (Приложение 2 к Договору)
11	<p>ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ И РАБОТЫ:</p> <p>Визуальный осмотр фасадов здания, входных групп, кровель, придомовой и внутридомовой территории, МОП.</p> <p>Работы по регулировке / замене дверных доводчиков, замков, ручек, мелкому ремонту указателей, плиточного покрытия, устранению видимых неисправностей на стенах и полах, заделке трещин, сколов, удалению пятен, ремонту элементов благоустройства и проч.</p>	Согласно графика ППР (Приложение 2 к Договору)

**Заказчик:**  
ТСН «Лофт на Среднем»



/Володина А.В./

**Исполнитель:**  
Индивидуальный предприниматель



/Барулин Г.В./
































Приложение №3  
к Договору № ИПБ/2021 от 01.12.2021г

Перечень сотрудников.  
Нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 83 стр.2

№п/п	Должность	Всего человек
1	Инженер	1
2	Диспетчер	3
3	Техник	2
4	Менеджер	1
Итого работников:		7

Заказчик:  
ТСН «Лофт на Среднем»

  
/Володина А.В./  
М.П.



Исполнитель:  
Индивидуальный предприниматель

  
/Барулин Г.В./  
М.П.

