

## ДОГОВОР № -/-

управления на выполнение работ по обслуживанию и содержанию общего имущества здания

г. Новосибирск

«15» апреля 2025 г.

Товарищество собственников недвижимости «БОНАПАРТ» (ТСН «БОНАПАРТ»), действующее в интересах и за счет средств собственников помещений, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, д. 71, в лице Председателя Павловца Евгения Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сибкомсервис» (ООО УК «Сибкомсервис», в лице директора Оспенникова Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему Договору **Исполнитель** по заданию **Заказчика**, в управлении которого находится объект недвижимости: «Гостиница со встроенно-пристроенными административными помещениями и подземной автостоянкой», расположенный по адресу: Ядринцевская, 71 (далее — Объект недвижимости), принимает на себя обязательства:

- по выполнению работ по обслуживанию и содержанию общего имущества объекта недвижимости (перечень общего имущества указан в Приложении №1 к настоящему Договору),
  - по заключению и оплате Договоров с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет собственников недвижимости,
  - по ведению бухгалтерского и налогового учета ТСН
  - по юридическому сопровождению (только в части, касающейся управления объектом недвижимости),
- а Заказчик обязуется принять результат работ и оплатить его.

1.2. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по выполнению работ, согласно перечню, указанному в Приложении №2 к настоящему Договору как своими силами, так и силами иных организаций. Договоры с иными организациями Исполнитель заключает от своего имени и за счет средств собственников объекта недвижимости.

1.3. Способ выполнения работ, количество необходимого для этого персонала, расход материалов определяется **Исполнителем** самостоятельно. Работы выполняются Исполнителем из его материалов, его силами (силами иных организаций) и средствами.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 2.1. Заказчик Обязан:

2.1.1. Обеспечить соблюдение правил пользования помещениями, содержания Объекта недвижимости и территории, прилегающей к объекту.

2.1.2. Обеспечить использование общего имущества объекта недвижимости согласно его назначению.

2.1.3. Обеспечить свободный доступ специалистам **Исполнителя** к общему имуществу объекта недвижимости, в частности к ТП, ИТП, объектам электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения для снятия показаний ПУ, проведения осмотров, устранения аварий и исполнения иных обязанностей по настоящему Договору.

2.1.4. Проводить периодически контроль объема и качества, выполняемых **Исполнителем** работ путем регулярного обследования санитарного и технического состояния Объекта недвижимости.

2.1.5. Осуществлять приемку выполненных Работ совместно с представителями Исполнителя и оформление соответствующих документов.

2.1.6. Передать Исполнителю техническую и иную документацию, материалы и принадлежности, связанные с управлением Объекта недвижимости, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

2.1.7. Уведомлять **Исполнителя** о выявленных недостатках при выполнении работ в течение пяти календарных дней со дня обнаружения недостатков, путем направления уведомления по электронной почте, указанной в реквизитах Исполнителя.

2.1.8. Выделять своих представителей для оперативного решения вопроса, возникающих при выполнении работ, а также при их приемке в рамках настоящего Договора.

2.1.9. Незамедлительно информировать Исполнителя в случае возникновения аварийной ситуации.

2.1.10. Оказывать содействие Исполнителю в обеспечении оплаты собственниками объекта недвижимости за работы и услуги, согласно Перечню и стоимости работ, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, и за коммунальные ресурсы.

2.1.11. По требованию Исполнителя предоставлять бухгалтерские и иные документы, связанные с деятельностью ТСН.

2.1.12. Уведомить всех собственников объекта недвижимости о заключении настоящего Договора и об изменении порядка оплаты за работы и услуги, согласно Перечню, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, и за коммунальные ресурсы.

## **2.2. Заказчик вправе:**

2.2.1. Получать услуги в объемах, не ниже установленных настоящим Договором.

2.2.2. В установленном законодательством Российской Федерации порядке требовать возмещения убытков, причиненных Исполнителем вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.3. Предоставлять заявки и предложения на проведение дополнительных работ и оказание дополнительных услуг, не предусмотренных Перечнем и стоимостью работ (услуг), оказываемых Исполнителем и иными организациями.

2.2.4. Проводить плановые и внеплановые обследования и проверки санитарного и технического состояния объекта недвижимости, оценивать качество выполнения порученных Исполнителю работ в соответствии с критериями качества, установленными настоящим договором, требованиями ГОСТов, СНИПов и СанПиНов.

## **2.3. Исполнитель обязан:**

2.3.1. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы по содержанию общего имущества объекта недвижимости качественно и своевременно.

2.3.2. Обеспечить круглосуточный прием заявок об аварийных ситуациях в объекте недвижимости, по номерам, указанным в реквизитах.

2.3.3. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на внутридомовых сетях и оборудовании в обслуживаемом объекте недвижимости.

2.3.4. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества объекта недвижимости.

2.3.5. Обеспечить безопасное производство работ.

2.3.6. По требованию Заказчика выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при выполнении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от населения, плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ.

2.3.7. Предоставлять по требованию Заказчика информацию о ходе исполнения выполняемых работ.

2.3.8. В случае обнаружения в выполненной работе недостатков устранить их по требованию Заказчика в течение 7 (семи) рабочих дней.

2.3.9. Осуществлять бухгалтерское сопровождение ТСН.

2.3.10. Ежегодно, не чаще одного раза в год, во втором квартале года, следующего за отчетным, предоставлять отчет Заявителю о выполненных работах и оказанных услугах.

## **2.4. Исполнитель вправе:**

2.4.1. При выполнении обязательств по настоящему Договору привлекать третьих лиц для выполнения отдельных работ по своему усмотрению.

2.4.2. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, поставив последних в известность о дате таких осмотров не позднее, чем за три дня до начала работы.

2.4.3. Требовать увеличения размера оплаты, установленной Приложением №2 настоящего договора, при существенном возрастании стоимости материалов и оборудования.

2.4.4. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, уведомив Заказчика не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты расторжения договора.

### **3 ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ**

3.1. Исполнитель вправе, проводить и/или организовывать дополнительные работы и оказывать услуги, не предусмотренные в Перечне работ, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, на основании письменного заявления Заказчика и за счет его средств.

3.2. Исполнитель, в соответствии с техническим регламентом, определяет сроки проведения работ, подрядную организацию, цену, материалы проведения работ, и после письменного согласования с Заказчиком, заключает Договора подряда на выполнение работ, от своего имени.

3.3. По окончании выполнения работ, Заказчик обязан направить своего представителя на приемку выполненных работ.

3.4. Данные работы, услуги оплачиваются Заказчиком отдельно от основных работ и услуг, по настоящему Договору.

### **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ**

4.1. Плата по настоящему Договору включает плату за работы и услуги согласно Перечню и стоимости работ (услуг) (Приложение №2 к настоящему договору), оказываемых Исполнителем и иными организациями.

4.2. Исполнитель выставляет платежные поручения и взимает плату за работы и услуги по настоящему Договору согласно Перечню и стоимости работ (указанных в Приложении №2 к настоящему Договору), а так же за потребленные коммунальные ресурсы непосредственно с собственников данного объекта недвижимости, согласно реестра собственников объекта недвижимости.

4.3. Оплата услуг производится не позднее 10 числа месяца, следующим за отчетным.

### **5. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ РАБОТ**

5.1. Приемка выполненных работ производится ежемесячно с оформлением по форме Акта приема-передачи выполненных работ.

5.2. Акт приема-передачи работ составляется Исполнителем ежемесячно и направляется на подписание Заказчику в течение пяти рабочих дней после окончания отчетного месяца.

5.3. Заказчик может осуществлять периодически контроль объема и качества выполняемых исполнителем работ, по согласованному Сторонами графику.

5.4. Недостатки, обнаруженные в работе при ее приемке, должны быть отражены в акте приема-передачи выполненных работ.

5.5. Заказчик, обнаружив после приемки работ отступления в них от условий Договора или иные недостатки, которые могли быть установлены им при обычном способе приемке (скрытые недостатки), обязан известить об этом Исполнителя в течение пяти дней со дня их обнаружения.

5.6. В случае возникновения между Сторонами настоящего договора спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин, по требованию любой из Сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет Сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению Сторон, вместе Сторонами поровну.

### **6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий договор заключен на срок на 1 год, вступает в силу с даты его подписания сторонами.

6.2. Все изменения к настоящему Договору действительны, если они выполнены в письменной форме путем составления дополнительного соглашения, подписанного Сторонами.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Заказчиком в одностороннем порядке путем направления Стороне письменного уведомления за 90 (девяносто) календарных дней до расторжения Договора. При этом Заказчик осуществляет расчет с Исполнителем согласно Перечню и стоимости работ (услуг), оказываемых Исполнителем и иными организациями, до даты расторжения Договора включительно.

6.4. Действие настоящего Договора по истечении срока действия продляется на каждый следующий год на тех же условиях и без подписания нового Договора (Дополнительного соглашения), если ни одна из Сторон не заявит о расторжении настоящего Договора не позднее чем за 90 (девяносто) календарных дней до истечения его срока.

6.5. Договор подлежит изменению, независимо от согласия Сторон, в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, противоречащие условиям Договора.

### **7. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

7.1. Заказчик ведет реестр членов ТСН и площадей помещений в объекте недвижимости, его корректирует и ежемесячно, не позднее 20 — го числа отчетного месяца, предоставляет эти данные представителю Исполнителя - ответственному лицу, имеющему доступ к работе с персональными данными.

7.2. Исполнитель принимает предоставляемые Заказчиком документы: реестр членов ТСН.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. За нарушение сроков оплаты выполненных работ Заказчик уплачивает Исполнителю неустойку в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

8.3. Уплата пени не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств по Договору.

8.4. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору, возмещаются в полной сумме сверх пени.

8.5. Заказчик несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Исполнителю в результате противоправных действий Заказчика в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный Исполнителю в результате судебных решений по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

8.6. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Заказчика, Собственников или иных лиц, обеспечивает Исполнитель за счет Заказчика/Собственника, либо сам Заказчик/Собственник, с последующим уведомлением Исполнителя.

8.7. Ответственность за исправное состояние всех инженерных сетей и коммуникаций внутри нежилых помещений, наружных конструкций и элементов фасада, а также за ущерб от неправильного использования инженерных сетей и коммуникаций внутри нежилых помещений, наружных конструкций и элементов фасада, несет Собственник.

8.8. Устранение недостатков инженерного оборудования, строительства, выявленных в процессе обслуживания объекта, производится за счет средств Заказчика/Собственника, на основании дополнительного Договора.

8.9. Исполнитель несет ответственность только за обязательства, связанные с исполнением настоящего договора с момента его заключения.

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

8.11. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, при этом стороны предусмотрели претензионный порядок урегулирования споров. В случае недостижения соглашения в течение 20 (двадцати) дней со дня направления письменной претензии спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Новосибирской области.

8.12. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 Перечень общего имущества Объекта.

Приложение № 2 Перечень и стоимость работ (услуг), оказываемых Исполнителем и иными организациями.

**Заказчик:**

**Исполнитель:**

**Товарищество собственников недвижимости  
«БонАпарт»**

Адрес: 630099, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул.  
Ядринцевская, д. 71, этаж 2 помещ. 14  
ОГРН 1215400016809  
ИНН 5406812482/КПП 540601001  
Р/с 40703810400030000328  
в Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»  
БИК 045004867  
К/с № 30101810250040000867

Председатель

Павловец Е.И.

**ООО УК «Сибкомсервис»**

Адрес: 630102, г. Новосибирск, ул. Шевченко 11, оф. 6-4  
Р/с 40702810744050049282 в ПАО «Сбербанк» г.  
Новосибирск  
К/с 30101810500000000641.  
БИК 045004641/ИНН 5405960015.  
КПП 540501001.  
ОГРН 1155476073301.  
тел. 209-28-72 бухгалтерия; тел. 209-209-4 офис;  
e-mail: uk:sk:54@mail.com

Директор

Оспенников В.В.

