

Договор № 1/2021

на техническое обслуживание и содержание общего имущества (с услугами аварийной-диспетчерской службы)

г. Екатеринбург

«30» июня 2021 г.

Товарищество собственников жилья «Щербакова 5А», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице Председателя Наумова Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Партнер», именуемое в дальнейшем Исполнитель, в лице Директора Иванцовой Надежды Леонидовны, действующей на основании Устава, заключили настоящий договор нижеследующем.

1. Общие положения

1.1 Настоящий договор заключен на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений здания (объекта, многоквартирного дома), далее по тексту "здание".

1.2 По данному договору Заказчик, является Управляющей компанией в отношении здания и выступает от имени и в интересах собственников помещений здания, а Исполнитель осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников (правообладателей, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законной основе) помещений в здании.

1.3 При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются нормами действующего гражданского законодательства, а также:

- Жилищным Кодексом Российской Федерации;
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491),
- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170)
- Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 года № 290)
- иными нормативными актами регламентирующими деятельность по техническому обслуживанию и содержанию зданий и сооружений.

2. Предмет договора

2.1 Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в здании.

2.2 Исполнитель по заданию Заказчика обязывается оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений здания и осуществлять иную деятельность, связанную с техническим обслуживанием, эксплуатацией и содержанием общего имущества собственников помещений здания, оказывать услуги по надлежащему ведению бухгалтерского учёта, в том числе работы по ГИС ЖКХ, принимать меры по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.3 Заказчик обязуется своевременно и в полном объеме предоставлять техническую и иную документацию, необходимую Исполнителю для надлежащего исполнения договора.

2.4 Состав (перечень) общего имущества в здании, в отношении которого осуществляется техническое обслуживание, эксплуатация и содержание определяется в соответствии с нормами действующего законодательства.

2.5 Перечень зданий, в отношении которых заключён настоящий договор, определён сторонами в **Приложении № 1** к настоящему договору.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1 Оказывать услуги и выполнять работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений здания в соответствии с нормативными актами и регламентами, указанными в п.1.3. настоящего Договора. Перечень услуг и работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений здания отражён в **Приложении №2** к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Исполнитель обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.2 В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах невыполнения работ или неоказания услуг. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при неисполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.3 Направлять Заказчику при необходимости предложения о проведении текущего или капитального ремонта общего имущества собственников помещений здания.

3.1.4 Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Заказчику, собственникам и пользователям помещений без письменного разрешения. Не давать интервью и не распространять иным способом сведения, касающиеся сути правоотношений по настоящему договору, выполняемым работам и оказываемым услугам.

3.1.5 Предоставлять Заказчику по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся объемов, видов, сроков оказанных услуг и выполненных работ, а также о планах работ на будущие периоды.

3.1.6 Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей и арендаторов жилых и нежилых помещений здания, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Заказчика в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7 Обеспечивать пользователей помещений здания информацией о телефонах и иных контактах персонала Исполнителя (инженер, слесарь, электрик и т.д.).

3.1.8 На основании заявки Заказчика направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников здания или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает Заказчик, совместно с представителем Заказчика.

3.1.9 Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Заказчика, вносить по согласованию с Заказчиком в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.10 Рассматривать предложения и заявления Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать Заказчика о принятом решении.

3.1.11 Предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течении первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.12 Принимать участие в разработке плана мероприятий на предстоящий год по техническому обслуживанию, эксплуатации, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений здания.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

3.2.2 Самостоятельно определять количественный состав персонала для выполнения принятых обязательств по условиям настоящего Договора.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1 Обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса Российской Федерации, федерального законодательства, нормативных актов органов местного самоуправления г. Екатеринбурга, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества собственников здания;
- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм и иных требований законодательства;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан, лиц пользующихся помещениями.

3.3.2 Обеспечивать доступ представителей Исполнителя в помещения здания для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в здании, в т.ч. внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях собственников, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Исполнителем время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.3 Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества собственников помещений здания.

3.3.4 Осуществлять контроль за соблюдением Исполнителем правил и норм технической эксплуатации, содержания и ремонта общего имущества в здании и на придомовой территории.

3.3.5 Предоставить на безвозмездной основе помещения для размещения сотрудников Исполнителя, непосредственно участвующих в процессе исполнения Договора, и для хранения инвентаря, оборудования и материалов Исполнителя, необходимого для выполнения настоящего Договора. Помещения предоставляются на период действия договора. Перечень помещений и условия их предоставления содержатся в **приложении № 3** к настоящему Договору.

3.4 Заказчик вправе:

3.4.1 Уменьшать размер платы по договору в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.2 Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4. Порядок расчетов по Договору, размер платы

4.1 Оплата по настоящему договору за оказанные услуги и выполненные работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений здания является договорной и определена сторонами в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

4.2. Оплата по настоящему договору осуществляется в адрес Исполнителя в течение 15 календарных дней после получения Заказчиком счёта на оплату, который выставляется после подписания Акта приёма-передачи услуг и работ. Если в течение 10 календарных дней в адрес Исполнителя не поступят возражения от Заказчика по предоставленному Акту приёма-передачи услуг и работ, то Акт приёма-передачи услуг и работ считается принятым Заказчиком и счёт подлежит оплате Заказчиком.

4.3 Услуги и работы Исполнителя, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

5. Ответственность сторон

5.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. При привлечении Заказчика к административной ответственности в виде наложения административного штрафа, в случае, если основанием привлечения к ответственности послужило ненадлежащее исполнение обязанностей Исполнителем в рамках настоящего договора, Исполнитель на основании письменной претензии возмещает Заказчику в регрессном порядке убытки, связанные с оплатой административного штрафа. Срок оплаты счёта – пять рабочих дней с даты урегулирования разногласий по претензии.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора.

6.1. Заказчик осуществляет контроль за деятельностью Исполнителя по исполнению настоящего договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества дома;
- проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества собственников помещений здания с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

Заказчик вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и пр.

6.2 В случае нарушений условий настоящего Договора сторонами, а также причинения вреда имуществу Заказчика, общему имуществу собственников помещений здания или имуществу иных третьих лиц, в интересах которых выступает Заказчик по настоящему Договору, неправомерными действиями Исполнителя по требованию любой из сторон составляется акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Исполнителя и Заказчика. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника), имуществу которого нанесен ущерб, лицо виновное в причинении ущерба (в т.ч. представитель Исполнителя и/или иной подрядной организации), представитель Заказчика и другие лица.

Акт должен содержать: дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта.

Акт составляется в четырех экземплярах. Один акт вручается лицу, виновному в причинении ущерба, под расписку. Второй – лицу, которому причинен ущерб, третий – Заказчику, четвертый – Исполнителю.

7. Порядок изменения и расторжения настоящего Договора

7.1 Изменение и/или расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2 Настоящий договор может быть расторгнут:

7.2.1 В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае принятия общим собранием собственников помещений здания решения о выборе иного способа управления, о чем Исполнитель должен быть предупрежден не позже чем за тридцать дней до прекращения настоящего договора в отношении конкретного здания путем предоставления ему уведомления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания собственников помещений;

б) по инициативе Заказчика или Исполнителя путём направления другой стороне письменного уведомления в срок не менее чем за 30 календарных дней до даты расторжения.

7.2.2 По соглашению сторон.

7.2.3 В судебном порядке.

7.2.4 В связи с окончанием срока действия Договора или по заявлению одной из сторон до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора

7.2.5 Договор прекращает действие в случае ликвидации Заказчика или Исполнителя.

7.3 При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тех же условиях сроком на каждый последующий календарный год.

7.4 Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе одной из сторон считается расторгнутым через 30 дней с момента направления другой стороне письменного заявления, за исключением случаев, указанных в настоящем договоре.

7.5 Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

8. Особые условия

8.1 Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон. Соблюдение досудебного порядка урегулирования спора является обязательным для сторон. Срок ответа на претензию - 30 календарных дней.

9. Форс-мажор

9.1 Сторона по настоящему Договору, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

9.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течении более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3 Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок договора

10.1 Договор вступает в силу с 01 июля 2021 года и действует до 31 декабря 2021 года.

10.2 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тех же условиях, какие были предусмотрены договором на каждый последующий календарный год.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для каждой из сторон. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. На момент подписания Договор составлен со следующими приложениями:

Приложение №1 «Перечень зданий, в отношении которых оказываются услуги и выполняются работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества.

Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества»

Приложение № 3 «Перечень помещений, предоставляемых Исполнителю»

Приложение № 4 «Калькуляция»

11. Реквизиты и подписи сторон

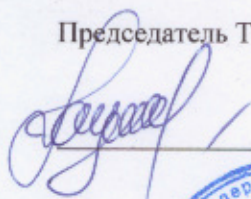
Заказчик:

ТСЖ «Щербакова 5А»
620076, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 5А
ИНН 6679047240, КПП 667901001
ОГРН 1146679004328
р/сч 40703810562170000016
в ПАО КБ «УБРиР», г. Екатеринбург
кор/сч 30101810900000000795, БИК 046577795
Тел. 8(343) 382-23-80 E-mail: tsg.5a@mail.ru

Исполнитель:

ООО "УК Партнер"
620016, г. Екатеринбург, ул. Чкалова, д.241,
тел/факс 385-95-25,
ИНН 6671089551, КПП 667101001,
р/сч 40702810316540053619 в Уральском
банке ПАО СБЕРБАНК г. Екатеринбург,
к/сч 30101810500000000674 , БИК 046577674

Председатель ТСЖ



/ А.Н.Наумов



Директор



/ Н.Л.Иванцова



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ПЕРЕЧЕНЬ МНОГОКВАРТИННЫХ ДОМОВ

Товарищество собственников жилья «Щербакова 5А», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице Председателя Наумова Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Партнер», именуемое в дальнейшем Исполнитель, в лице Директора Иванцовой Надежды Леонидовны, действующего на основании Устава, заключили настоящее Приложение к договору о нижеследующем:

1. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по техническому обслуживанию и эксплуатации общего имущества собственников помещений в отношении следующих зданий, введенных в эксплуатацию:

№п/п	Адрес здания (улица, дом)	Полезная площадь (кв.м.)	Стоимость за 1 кв.м. (руб.)	Стоимость за МКД
1	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 5А	7 960,7	16.15	128 565,31
2	г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 5А (уборка паркинга)	49 паркомест	220 руб. с 1-го паркоместа	10 780,0
			ИТОГ:	139 345,31

2. Размер вознаграждения Исполнителя определяется как произведение суммы полезных площадей и составляет сумму ежемесячного вознаграждения в размере:

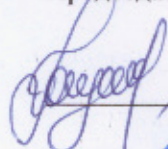
139 345 (Сто тридцать девять тысяч триста сорок пять) руб. 31 коп. НДС не предусмотрен.

3. Настоящее Приложение вступает в силу с момента подписания и действует в пределах срока действия договора на техническое обслуживание и содержание общего имущества.

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

Заказчик:

Председатель ТСЖ



/ А.Н.Наумов



Исполнитель:

Директор



Н.Л.Иванцова

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Перечень

услуг и работ по техническому обслуживанию и содержанию и общего имущества

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента;

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов;

проверка пешеходных дорожек в местах пешеходных зон;

проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);

проверка состояния штукатурного слоя.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках в местах общего пользования;

контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками,

в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

10. Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - разработка плана восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов (при их наличии):

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода);

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и

соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки.

17. Услуги аварийной службы.

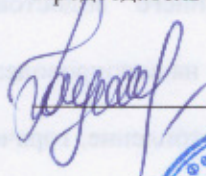
Предельные сроки устранения неисправностей аварийного характера

Неисправность	Предельный срок исправления
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, отметов и т.п.)	5 суток
Утрата связи отдельных элементов наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
Нарушение дверного заполнения и неисправности входных дверей в подъездах	1 сутки
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений	немедленно
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	не более 2х часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправность автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправность аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправность в электроплите с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Заказчик:

Председатель ТСЖ



/ А.Н.Наумов



Исполнитель:

Директор



Н.Л.Иванцова

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Перечень помещений, предоставляемых Исполнителю

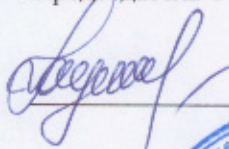
№	Расположение	Функция	Площадь
1.			

ИТОГО:

Указанные выше помещения предоставляются Исполнителю на безвозмездной основе и только на период действия данного договора.

Заказчик:

Председатель ТСЖ



/ А.Н.Наумов



Исполнитель:

Директор



/ Н.Л.Иванцова



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

Стоимость содержания и ремонт общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование услуг	Себестоимость 1 кв.м./руб. в месяц
1	Уборка придомовой территории, в т ч покос газона не более 3-х раз в сезон.	2,10
2	Уборка мест общего пользования	2,45
3	Обслуживание внутридомового инженерного оборудования: текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей, холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, обслуживание теплового пункта	4,10
4	Аварийно-диспетчерское обслуживание на внутридомовых инженерных системах дома	2,45
5	Расходы по управлению многоквартирным домом, в т.ч. юридические услуги (ответы на входящие письма собственников помещений, взыскание задолженности по услугам ЖКУ с собственников, помощь в подготовке к ОСС); подготовка документов в надзорные органы (без представительства) (ДГЖИ, Администрация города, Роспотребнадзор, Прокуратура); присутствие в комиссионном осмотре общедомового имущества при РСО, надзорных, административных органах; управленческие расходы.	3,20
6	Бухгалтерское сопровождение (ведение предприятия, расчет квартплаты)	1,85
	Себестоимость в месяц на 1 м² общей площади, руб./м²	16,15

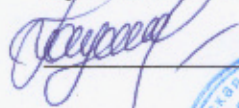
Примечание: ЭО для обслуживания использует собственный инструмент и материалы, стоимостью до 5 000 руб.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ, не вошедшие в предмет договора

	наименование	стоимость
1	вывоз снег с утилизацией	от 3 500 рублей
2	покос газонов	от 2 000 рублей
3	штукатурно-малярные работы	от 1,00 руб/м ² в мес
4	обслуживание УКУТ	
5	замена ИПУ (работа без учета приборов)	от 300 руб.
6	1. представительство в надзорных органах (ДГЖИ, Администрация города, Роспотребнадзор, Прокуратура)	от 5 000 рублей
	2. претензионно-исковая работа (претензия, исковое заявление, возражения, отзывы, ходатайство) - первая инстанция	от 10 000 рублей
	3. представительство в суде общей юрисдикции первой инстанция (1 процесс)	от 25 000 рублей
	4. представительство в Арбитражном суде первой инстанция	от 40 000 рублей
	5. представление интересов в РСО	от 5 000 рублей

Заказчик:

Председатель ТСЖ



/ А.Н.Наумов



Исполнитель:
Директор



/ Н.Л.Иванцова

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
к Договору № 1/2021
на техническое обслуживание и содержание общего имущества
(с услугами аварийной-диспетчерской службы)

г. Екатеринбург

30 июня 2021г.

Товарищество собственников жилья «Щербакова 5А», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице Председателя Наумова Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Партнер», именуемое в дальнейшем Исполнитель, в лице Директора Иванцовой Надежды Леонидовны, действующей на основании Устава, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению о том, что исполнение п. 2 (Уборка мест общего пользования) Приложения № 4 к Договору на техническое обслуживание в период с 01 июля 2021г. по 30 сентября 2021г. (включительно) приостановлено.
2. Стороны пришли к соглашению о том, что исполнение п. 3 (Обслуживание внутридомового инженерного оборудования: текущий ремонт внутридомовых тепловых сетей, холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, обслуживание теплового пункта), 4 (Аварийно-диспетчерское обслуживание на внутридомовых инженерных системах дома) Приложения № 4 к Договору на техническое обслуживание в период с 01 июля 2021г. по 12 июля 2021г. (включительно) приостановлено.
3. Стороны пришли к соглашению о том, что исполнение п. 1, 3, 4, 5, 6 Приложения № 4 к Договору на техническое обслуживание с 13 июля 2021г. Исполнитель производит услуги и работы в полном объеме.
4. Пункт 2 Приложения №1 Договора в период с 01 июля 2021г. по 31 июля 2021г. читать в следующей редакции: Размер вознаграждения Исполнителя определяется как произведение суммы полезных площадей и составляет сумму ежемесячного вознаграждения в размере: 99 657 (Девяносто девять тысяч шестьсот пятьдесят семь) руб. 37 коп. НДС не предусмотрен.
5. С 01 августа 2021г. обязательства Исполнителя перед Заказчиком производятся согласно п.п. 1, 3, 4, 5, 6 Приложения № 4 к Договору на техническое обслуживание. Ежемесячная стоимость услуг Исполнителя по Договору до 30.09.2021г. составляет: 119 841 (Сто девятнадцать тысяч восемьсот сорок один) руб. 60 коп. НДС не предусмотрен.
6. Пункт 2 Приложения №1 Договора в период с 01 октября 2021г. и до конца действия Договора изложить в следующей редакции: Размер вознаграждения Исполнителя определяется как произведение суммы полезных площадей и составляет сумму ежемесячного вознаграждения в размере: 139 345 (Сто тридцать девять тысяч триста сорок пять) руб. 31 коп. НДС не предусмотрен.
7. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с 01.07.2021г. и является неотъемлемой частью Договора.
8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному экземпляру для каждой Стороны.
9. Подписи Сторон:

Заказчик:

ТСЖ «Щербакова 5А»
620076, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 5А
ИНН 6679047240, КПП 667901001
ОГРН 1146679004328
р/сч 40703810562170000016
в ПАО КБ «УБРиР», г. Екатеринбург
кор/сч 30101810900000000795, БИК 046577795
Тел. 8(343) 382-23-80 E-mail: tsg.5a@mail.ru

Председатель ТСЖ

/ А.Н.Наумов



Исполнитель:

ООО "УК Партнер"
620016, г. Екатеринбург, ул. Чкалова, д.241,
тел/факс 385-95-25,
ИНН 6671089551, КПП 667101001,
р/сч 40702810316540053619 в Уральском
банке ПАО СБЕРБАНК г. Екатеринбург,
к/сч 30101810500000000674, БИК 046577674

Директор

/ Н.Л.Иванцова



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №2
к Договору № 1/2021
на техническое обслуживание и содержание общего имущества
(с услугами аварийной-диспетчерской службы)

г. Екатеринбург

24 ноября 2021г.

Товарищество собственников жилья «Щербакова 5А», именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице Председателя Наумова Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Партнер», именуемое в дальнейшем Исполнитель, в лице Директора Иванцовой Надежды Леонидовны, действующей на основании Устава, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению о том, что п. 2 таблицы, указанной в пункте 1 Приложения №1 Договора (уборка паркинга) с 01 декабря 2021г. исключить.
2. Пункт 2 Приложения №1 к Договору № 1/2021 от 30.06.2021г. изложить в следующей редакции: «Размер вознаграждения Исполнителя определяется как произведение суммы полезных площадей и составляет сумму ежемесячного вознаграждения в размере: 128 565 (Сто двадцать восемь тысяч пятьсот шестьдесят пять) руб. 31 коп. НДС не предусмотрен.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с 01.12.2021г. и является неотъемлемой частью Договора.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному экземпляру для каждой Стороны.
5. Подписи Сторон:

Заказчик:

ТСЖ «Щербакова 5А»
620076, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 5А
ИНН 6679047240, КПП 667901001
ОГРН 1146679004328
р/сч 40703810562170000016
в ПАО КБ «УБРИР», г. Екатеринбург
кор/сч 30101810900000000795, БИК 046577795
Тел. 8(343) 382-23-80 E-mail: tsg.5a@mail.ru

Председатель ТСЖ

/ А.Н.Наумов



Исполнитель:

ООО "УК Партнер"
620016, г. Екатеринбург, ул. Чкалова, д.241,
тел/факс 385-95-25,
ИНН 6671089551, КПП 667101001,
р/сч 40702810316540053619 в Уральском
банке ПАО СБЕРБАНК г. Екатеринбург,
к/сч 30101810500000000674, БИК 046577674

Директор

/ Н.Л.Иванцова





Департамент государственного жилищного и строительного надзора
Свердловской области

ЛИЦЕНЗИЯ

№ 930 от « 24 » декабря 2018 г.

На осуществление предпринимательской деятельности
по управлению многоквартирными домами

Настоящая лицензия предоставлена

ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ

(индивидуальное юридическое лицо)

ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПАРТНЕР»

(ООО «УК ПАРТНЕР»)

Основной государственный регистрационный номер юридического лица

(индивидуального предпринимателя) (ОГРН)

1186658072028

Идентификационный номер налогоплательщика

6671089551



Место нахождения 620016, область Свердловская, город Екатеринбург,

(указывается адрес места нахождения лицензиата,
ул. Чкалова, дом 241, офис 15.

место жительства — для лицензиата-индивидуального предпринимателя)

Срок действия лицензии до « 24 » декабря 20 23 г.

Настоящая лицензия действует на территории Свердловской области.

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения
лицензионной комиссии Свердловской области,

№ 744 от « 21 » декабря 20 18 г.

приказ Департамента государственного жилищного и строительного надзора
Свердловской области

№ 325-ЛК от « 24 » декабря 20 18 г.

Настоящая лицензия переоформлена на основании приказа
Департамента государственного жилищного и строительного надзора
Свердловской области

№ _____ от « _____ » _____ 20 _____ г.

Директор Департамента
государственного жилищного
и строительного надзора
Свердловской области

(должность)

М.П.



(подпись)

А.П. Россолов

(Ф.И.О.)

066 000930



Департамент государственного жилищного и строительного надзора
Свердловской области

ЛИЦЕНЗИЯ

№ 930 от « 24 » декабря 2018 г.

На осуществление предпринимательской деятельности
по управлению многоквартирными домами

Настоящая лицензия предоставлена

ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ

(индивидуальное юридическое лицо)

ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

(организация, являющаяся обществом с ограниченной ответственностью)
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПАРТНЕР»

(ООО «УК ПАРТНЕР»)

Основной государственный регистрационный номер юридического лица
(индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **1186658072028**

Идентификационный номер налогоплательщика **6671089551**



Место нахождения 620016, область Свердловская, город Екатеринбург,

(указывается адрес места нахождения лицензиата,
ул. Чкалова, дом 241, офис 15.

место жительства — для лицензиата-индивидуального предпринимателя)

Срок действия лицензии до « 24 » декабря 20 23 г.

Настоящая лицензия действует на территории Свердловской области.

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения
лицензионной комиссии Свердловской области,

№ 744 от « 21 » декабря 20 18 г.

приказ Департамента государственного жилищного и строительного надзора
Свердловской области

№ 325-ЛК от « 24 » декабря 20 18 г.

Настоящая лицензия переоформлена на основании приказа
Департамента государственного жилищного и строительного надзора
Свердловской области

№ _____ от « _____ » _____ 20 _____ г.

Директор Департамента
государственного жилищного
и строительного надзора
Свердловской области

(должность)

М.П.



(подпись)

А.П. Россолов

(Ф.И.О.)

066 000930