

## **Договор № на оказание услуг по обслуживанию здания**

г. Санкт-Петербург

..... г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»** (далее – **Исполнитель**), в лице генерального директора Шарлаева Сергея Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Владельцы здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальное образование Коломяги, Суздальское шоссе, дом 28, корпус 1, строение 1**, согласно Приложению № 3 к настоящему Договору, именуемые в дальнейшем «**Заказчик**», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### **1. Предмет договора**

1.1. Исполнитель обязуется оказывать Заказчику услуги по обслуживанию здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальное образование Коломяги, Суздальское шоссе, дом 28, корпус 1, строение 1 (далее – Паркинг), а Заказчик оплачивать предоставляемые услуги.

1.2. Состав, объем и периодичность оказания услуг установлен в Приложении № 1 «Перечень работ и услуг» и является исчерпывающим, все иные работы и услуги могут быть выполнены только путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

1.3. Настоящий Договор не является договором управления Паркингом, Исполнитель не принимает на себя иных обязательств по содержанию, эксплуатации, либо управлению Паркингом, кроме указанных в Приложении № 1 «Перечень работ и услуг», а равно Исполнитель не несет ответственности за состояние Паркинга, если ухудшение его состояния не вызвано ненадлежащим исполнением услуг по настоящему Договору.

### **2. Права сторон**

#### **2.1 Заказчик имеет право:**

- 2.1.1 Использовать Паркинг и машиноместа в соответствии с их целевым назначением.
- 2.1.2 Требовать от Исполнителя устранения недостатков в оказании услуг в сроки, определяемые Сторонами, а также перерасчета стоимости услуг.
- 2.1.3 Получать в срок, предусмотренный Договором, документ на оплату услуг по Договору.
- 2.1.4 Направлять Исполнителю, заявления и т.п. письма от имени Заказчика по любым вопросам, возникающим в связи с исполнением Договора.
- 2.1.5 Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Договором.

#### **2.2 Исполнитель имеет право:**

2.2.1 Приостановить предоставление услуг Заказчику в случае просрочки внесения Заказчиком оплаты услуг Исполнителя по Договору на срок более одного месяца. Приостановление оказания услуг производится до погашения Заказчиком задолженности по Договору.

2.2.2 Производить перерыв в оказании услуг по Договору:

- для проведения плановых ремонтных и/или профилактических работ (предупреждение Заказчика о предстоящем перерыве в оказании услуг по Договору в связи с проведением ремонтных и/или профилактических работ производится не позднее чем за 5 (пять) дней до предполагаемой даты проведения работ путем вывешивания соответствующего уведомления (объявления) на информационном стенде с указанием сроков выполнения таких работ,
- в связи со стихийными и чрезвычайными ситуациями, независящими от Исполнителя;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.2.3 Для исполнения своих обязательств по Договору привлекать третьих лиц. В этом случае за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства этими третьими лицами перед кредитором отвечает Исполнитель.

2.2.4 Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Договором, в том числе осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора самостоятельно или через своего представителя.

2.2.5 Инициировать общее собрание собственников Паркинга.

### 3. Обязанности сторон

#### 3.1. Заказчик обязан:

3.1.1. Обеспечить Исполнителю и (или) привлечённым им для исполнения Договора третьим лицам беспрепятственный доступ в Паркинг.

3.1.2. Использовать Паркинг в соответствии с его целевым назначением - размещение транспортных средств.

3.1.3. Соблюдать чистоту и порядок в помещении Паркинга, выносить мусор в специальные места, определенные Исполнителем.

3.1.4. Не допускать складирование (накопление) мусора и иных отходов.

3.1.5. Оплачивать оказанные услуги в соответствии с условиями Договора.

3.1.6. Возмещать затраты на оплату коммунальных ресурсов в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество, в случае, когда Исполнитель является Исполнителем коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством. Расходы Исполнителя определяются на основании показаний коллективных приборов учета коммунальных ресурсов в случае их наличия.

#### 3.2. Исполнитель обязан:

3.2.1. Оказывать услуги, предусмотренные в Приложении № 1, надлежащим образом в установленные Договором и нормами действующего законодательства сроки.

3.2.2. Не позднее 1-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, передавать Заказчику для оплаты платежные документы («квитанции») через администратора Паркинга. В случае отсутствия платежного документа, Заказчик должен не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, обратиться в бухгалтерию Исполнителя для выдачи дубликата платежного документа.

3.2.3. В случае включения в платежный документ платы за коммунальные ресурсы в соответствии с п. 3.1.6. Договора указывать в платежном документе показания коллективных приборов учета коммунальных ресурсов.

### 4. Расчеты

4.1. Заказчик ежемесячно оплачивает услуги Исполнителя по Договору.

4.2. Стоимость услуг и работ по Договору утверждается на общем собрании собственников Паркинга по предложению Исполнителя.

4.3. По истечении каждых 12 календарных месяцев с даты утверждения стоимости услуг и работ по Договору на общем собрании собственников Паркинга (в пределах срока действия Договора), стоимость услуг и работ по Договору на следующие 12 календарных месяцев определяется с учетом применения официального индекса потребительских цен на услуги, публикуемого Росстатом России, за предыдущий календарный год, в следующем порядке:

- В случае, если Исполнитель в течение 12 месяцев с момента утверждения стоимости услуг и работ по Договору инициировал общее собрание собственников Паркинга по вопросу пересмотра стоимости услуг и работ по Договору, с предоставлением предложения о стоимости услуг и работ по Договору;
- Общее собрание собственников Паркинга не состоялось из-за отсутствия кворума, либо не было принято положительное решение по изменению стоимости услуг и работ по Договору с момента утверждения размера платы/ порядка определения размера платы
- То по истечении каждых 12 календарных месяцев с даты утверждения стоимости услуг и работ по Договору на общем собрании собственников Паркинга (в пределах срока действия Договора), стоимость услуг и работ по Договору на следующие 12 календарных месяцев определяется с учетом применения официального индекса потребительских цен на услуги, публикуемого Росстатом России, за предыдущий календарный год.

4.4. На момент подписания Договора сумма оплаты в месяц за услуги Исполнителя, оказываемые по настоящему Договору, составляет 2401 рубль 01 копейка, в том числе, НДС 20%. Стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию Паркинга за 1 машино-место принадлежащее владельцу, составляет 700 руб. 00 коп. в месяц, в том числе НДС 20%.

Стоимость услуг и работ по Договору рассчитана исходя из тарифов, указанных в Приложении № 2 к Договору.

Оплата Заказчиком производится пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество здания по следующей формуле:

**Площадь принадлежащего владельцу объекта недвижимости (машино-места) \* стоимость работ и услуг за 1 м<sup>2</sup> = размер платы владельца в месяц.**

4.5. Замена вышедших из строя комплектующих не входит в стоимость обслуживания и выполняется по отдельному соглашению, кроме случаев, когда такая замена предусмотрена Приложением № 1 к Договору.

4.6. Заказчик производит оплату по Договору ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Исполнителя, указанный в платежном документе.

4.7. Обязательство Заказчика по оплате по Договору считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счёт банка, в котором у Исполнителя открыт расчётный счёт, указанный в разделе 9 Договора.

4.8. Заказчик вправе вносить оплату услуг Исполнителя досрочно, авансовыми платежами, за любой период времени, при этом если за период, за который внесён авансовый платёж, стоимость услуг Исполнителя увеличилась по основаниям, указанным в пункте 4.2 Договора, внесённые средства зачитываются за весь период времени с учётом увеличившейся стоимости услуг, пока они не будут исчерпаны, после чего Заказчик обязан внести доплату за тот период, за который был внесён аванс, в сроки, установленные в пункте 4.7. Договора.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в Приложении № 1 к Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, подтверждённого составленным в установленном порядке актом нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ, Заказчик имеет право требовать уменьшения стоимости этих услуг и (или) работ пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по Договору.

4.10. Исполнитель вправе в одностороннем порядке уменьшить стоимость услуг и работ по Договору, без ухудшения качества и периодичности услуг и работ по настоящему Договору, на определенный срок, о чем обязан известить Заказчика не позднее чем за 3 дня до предполагаемого уменьшения стоимости услуг и работ, с указанием срока действия такого уменьшения стоимости услуг и работ.

## **5. Ответственность Сторон**

### **5.1. Ответственность Заказчика.**

5.1.1. В случае просрочки внесения Заказчиком любого платежа по Договору, Заказчик выплачивает Исполнителю пени, размер которой устанавливается равным размеру пени, подлежащей оплате лицами, несвоевременно и (или) не полностью внесшими плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

5.1.2. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Заказчика от выполнения обязанностей по Договору в установленный срок.

### **5.2. Ответственность Исполнителя.**

5.2.1. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставляемых услуг, если оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, в том числе, если полное или частичное исполнение договора было невозможно в результате издания нормативного акта органом государственной власти или местного самоуправления.

5.2.2. Исполнитель не несёт ответственности за сохранность имущества Заказчика. Риски случайного повреждения или порчи имущества Заказчика несет Заказчик.

## **6. Срок действия договора**

6.1 Договор заключается сроком на 3 (три) года с момента его заключения (подписания).

6.2. Договор вступает в действие с момента его подписания лицами, принявшими по акту помещения собственников Паркинга, владеющими более 50 % площади помещений, не являющихся общим имуществом, но в любом случае не ранее принятия решения на общем собрании собственников Паркинга о заключении Договора на обслуживание паркинга на представленных условиях, и действует до 31 декабря 2027 года.

6.3 Действие Договора продлевается на тот же срок, если ни одна из Сторон не заявит о своем несогласии с продлением договора за месяц до истечения срока его действия.

6.4 Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Исполнителя в случае наличия просрочки по оплате оказанных услуг и выполненных работ по Договору (полностью или частично) на срок более 2 (двух месяцев) подряд путём письменного извещения Заказчика о своём отказе от исполнения Договора. Договор в таком случае будет считаться расторгнутым с момента получения Заказчиком соответствующего извещения.

6.5. Исходя из того, что в силу статьи 249 ГК РФ участники долевой собственности обязаны соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию, а также учитывая то, что в силу статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора и условия договора определяются по усмотрению сторон, Стороны устанавливают, что текст настоящего договора, является частью единого договора на обслуживание Паркинга со множественностью лиц на стороне Заказчика, исполненный в виде единого документа. Договор регулируется нормами действующего законодательства РФ, регулирующими, помимо прочего, возмездное оказание услуг, а также режим совместной долевой собственности, жилищным законодательством.

6.6. Стороны осознают и понимают, что Паркинг не является объектом жилого фонда и не является общими помещениями в объекте жилого фонда, поэтому его эксплуатация осуществляется на основании положений действующего законодательства, но специальные правила, связанные с эксплуатацией жилых помещений и общих помещений в многоквартирных домах к обслуживанию таких паркингов не применяются.

## 7. Особые условия.

7.1. До момента заключения Заказчиком прямых договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями Исполнитель выступает в качестве Исполнителя коммунальных услуг, в том числе в качестве агента.

7.2. Перечень общего имущества устанавливается в соответствии с технической документацией на здание (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № от ). Общим имуществом стороны признают имущество, обслуживающее более одного помещения (машино-места).

## 8. Приложения

Приложение 1. Перечень работ и услуг по содержанию нежилого помещения

Приложение 2. Тарифы - стоимость работ и услуг по содержанию нежилого помещения.

Приложение 3. Реестр лиц, принявших по акту и собственников нежилого помещения.

## 9. Реквизиты и подписи Сторон

### ЗАКАЗЧИК

Согласно приложению № 3

### ИСПОЛНИТЕЛЬ

197348, г. Санкт-Петербург,

ИНН – 7814422759, КПП – 781401001,

ОКТМО 40322000

СБЕРБАНК, расчетный счет № 40702810855070000342

в Северо-Западном Банке ПАО «СБЕРБАНК

РОССИИ», г. Санкт-Петербург, корреспондентский счет

№ 30101810500000000653, БИК 044030653

197374, Санкт-Петербург, Приморский пр., дом 54,

корпус 1,

Тел. (812) 677-70-06, Факс (812) 336-37-56

Адрес электронной почты (e-mail):

yservice.spb@etalongroup.com

Официальный сайт: spb.y-service.site

ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»

Генеральный директор

Шарлаев С.Б.

\_\_\_\_\_  
(подпись) МП

Приложение 1 к Договору №  
от г.  
на выполнение работ по содержанию нежилого  
помещения

**Перечень работ и услуг**

Наименование услуги	Наименование системы	Вид работ	Периодичность
Техническое обслуживание	Система электроснабжения (ЭО)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Осмотр светильников паркинга и технических помещений паркинга. При необходимости обеспыливание плафонов, протяжка контактных соединений.</li> <li>- Осмотр фасадных светильников. При необходимости обеспыливание плафонов, протяжка контактных соединений.</li> </ul>	Еженедельно
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Осмотр ГРЩ, силовых щитов и щитов освещения. Работы проводятся без снятия напряжения. Осмотр, проверка счётчиков и трансформаторов тока. Снятие показаний счётчиков. При необходимости восстановление маркировки щитов, автоматических выключателей, УЗО, пускателей, контакторов, шин, проводов, кабелей, счётчиков и трансформаторов тока. Проверка работоспособности УЗО. Измерение рабочей температуры автоматических выключателей, проводов, кабелей, контактных соединений. Осмотр и проверка наличия СИЗ, аптечки, средств пожаротушения.</li> <li>- Осмотр системы заземления, ГЗШ. Осмотр креплений и сварных соединений. При необходимости замена крепёжных изделий, восстановление маркировки.</li> <li>- Осмотр кабельных линий и кабельных трасс. Осмотр проводов, кабелей, кабельных лотков, мест прохода кабельных трасс через перекрытия. При необходимости ремонт изоляции, восстановление маркировки, кабельных бирок.</li> </ul>	Ежемесячно
		Осмотр и техническое обслуживание ГРЩ, силовых щитов и щитов освещения. Работы, проводятся со снятым напряжением. Протяжка контактных соединений вводных шин, вводных рубильников, автоматических выключателей, выключателей нагрузки, при необходимости техническое обслуживание рубильников, автоматических выключателей, выключателей нагрузки.	Ежегодно
	Содержание и ремонт АППЗ (АУПС, СОУЭ, ПД-ВД, АУПТ, ВПВ )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ежемесячная проверка работоспособности систем пожарной сигнализации и оповещения (АУПС,СОУЭ) с задействованием противодымной вентиляции (ПД-ВД) путём опробования и контроля нормативных/рабочих параметров установок</li> <li>- Реагирование круглосуточного дежурного персонала объекта и выезд сервис-инженера на сигналы "Неисправность", "Пожар" и прочие, поступающие от АППЗ</li> <li>- Ведение отчетной документации по проведению ТО и ППР</li> <li>- Ежемесячные внешние осмотры систем АУПТ,ВПВ на отсутствие повреждений, течи, коррозии, комплектности пож.шкафов, состояния пож.знаков, надёжности креплений, положения запорной арматуры</li> </ul>	Ежемесячно

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ежемесячная проверка работоспособности эл.задвижек, компрессоров, насосов, пож.клапанов и станций пожаротушения, шкафов управления с контролем рабочего давления, клапанов ДПД-ВД и прочего оборудования АППЗ</li> <li>- Контроль состояния аккумуляторных батарей в блоках эл.питания, замена по необходимости</li> <li>- Контроль автоматического перехода с основного эл.питания на резервный и обратно</li> <li>- Контроль состояния АППЗ объекта с АРМ «ОРИОН» на круглосуточном посту охраны с отладкой необх.параметров</li> <li>- Проведение испытаний ВПВ на напор и водоотдачу 2 раза в год</li> <li>- Проведение перекачки пож.рукавов ВПВ в 1 раз в год</li> <li>- Ежегодная промывка и/или слив воды после срабатываний/испытаний/рем.работ в трубопроводах систем АПТ,ВПВ</li> <li>- Чистка приборов АППЗ , контроль за целостностью корпусов, надёжностью креплений, восстановление по необходимости.</li> <li>- Проверка и восстановление элементов заземления (зануления)</li> <li>- Метрологическая проверка КИП</li> <li>- Профилактические мероприятия</li> </ul>	
Система приточно-вытяжной вентиляции (ПВ)	<p>Осмотр:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- системы на предмет выявления механических повреждений;</li> <li>- воздушных фильтров и ремней;</li> </ul> <p>Проверки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- параметров питания, целостности предохранителей, электрических цепей и контактных соединений;</li> <li>- целостности и работоспособности клапанов, термостатов, датчиков давления и температуры, кнопок, переключателей и пультов управления;</li> <li>- работы насосов, частотных преобразователей, электроприводов клапанов и воздушных заслонок, силовых контакторов и промежуточных реле, автоматических выключателей защиты;</li> </ul> <p>Имитация аварийных ситуаций: пожар, замораживание по воде и воздуху, отказ насоса, отказ привода вентилятора;</p> <p>Тестирование контроллеров, коррекция управляющих программ; проверка и коррекция временных программ со щитов управления по месту расположения контроллеров;</p> <p>Очистка фильтров при необходимости.</p>	Ежемесячно
Дренажная канализация (ВК)	<p>Осмотр дренажных колодцев, очистка колодцев и выпусков при необходимости</p> <p>Проверка работоспособности дренажных насосов.</p> <p>Проверка работоспособности прифундаментного дренажа.</p>	Ежемесячно
Система контроля доступа (СКУД)	<p>Подъемно-секционные ворота:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- внешний осмотр</li> <li>- очистка</li> <li>- проверка балансировки ворот</li> <li>- проверка герконов, радиоуправления и сигнальных светофоров</li> <li>- проверка чистоты блока</li> <li>- проверка кабельных коммуникаций визуальным осмотром;</li> </ul>	Ежемесячно

	<p>Двери, считыватели, контроллеры доступа, блоки питания, реле – проверки работоспособности, регулировки, устранение недостатков, выявленных при внешнем контроле.</p> <p>Шлагбаумы:</p> <p>Очистка стрелы и тумбы шлагбаума от грязи/снега.</p> <p>Внешний осмотр систем: контроль технического состояния на отсутствие механических повреждений, коррозии, прочность креплений.</p> <p>Удаление пыли, грязи и влаги из корпуса и блока управления, с фотоэлементов безопасности.</p> <p>Проверка контура безопасности.</p> <p>Балансировка стрелы шлагбаума (регулировка натяжения пружин).</p> <p>Проверка и подтяжка крепежных элементов (болты, гайки и т.п.)</p> <p>Проверка состояния электропроводки.</p> <p>Проверка плавности хода стрелы шлагбаума и, при необходимости; регулировка скорости движения, скорости замедления и торможение шлагбаума.</p>	
Содержание лифтов	Техническое обслуживание лифтового оборудования в соответствии с инструкциями завода изготовителя.	Ежемесячно
	<p>Аварийно-техническое обслуживание:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- эвакуация пассажиров при застревании;</li> <li>- ремонтно-восстановительные работы не требующие замены компонентов и узлов лифта.</li> </ul>	Круглосуточно
	Проведение ежегодного технического освидетельствования.	1 раз в год
Система охранного телевидения (СОТ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка сетевого и резервного электропитания, - проверка автоматического переключения цепей с основного ввода на резервный</li> <li>- проверка элементов заземления (зануления)</li> <li>- проверка целостности корпусов</li> <li>- проверка кабельных коммуникаций путем визуального осмотра</li> <li>- корректировка часов, таймеров</li> <li>- контроль рабочего положения выключателей</li> <li>- корректировка программно настраиваемых режимов работы</li> <li>- проверка работоспособности узлов управления в целом и их технических средств</li> <li>- чистка, протирка видеокамер</li> <li>-необходимые работы, согласно рекомендаций производителя</li> </ul>	Ежемесячно
Уборка паркинга	Сбор мусора	По необходимости (6 дней в неделю)
	Влажная механизированная уборка	Лето – 1 раз в 2 недели Зима – 1 раз в неделю
	Сухая уборка (сбор пыли подметальной машиной)	2 раза в неделю
	Обеспыливание колонн	1 раз в месяц
Диспетчеризация паркинга	Обход территории паркинга	По необходимости
	Контроль обстановки с помощью системы видеонаблюдения	24 часа ежедневно

Согласно приложению № 3.

**ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»**  
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ Шарлаев С.Б.

**Приложение 2 к Договору № от \_\_\_\_\_ г.  
на выполнение работ по содержанию  
нежилого помещения**

**Тарифы - стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию здания**

<b>Наименование</b>	<b>На весь паркинг (с НДС 20%), руб. в месяц</b>	<b>На 1 м2 принадлежащей владельцу площади, руб., с учетом НДС 20%, в месяц</b>
<b>Техническое обслуживание Паркинга</b>		
<b>Уборка паркинга</b>		
<b>Диспетчеризация паркинга</b>		
<b>ИТОГО</b>		

Согласно приложению №3

**ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»  
Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Шарлаев С.Б.**

**Тарифы (размер обязательных платежей)  
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества,  
уборку паркинга, дополнительные услуги паркинга, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ш. Суздальское д. 28 к.1 стр.1 (далее – Паркинг)**

	Вид платежа	Действующий тариф руб./м2 в месяц	Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц	Ед. изм
<b>Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению паркингом</b>				
1.	Охрана паркинга	370,00	955,41	Руб/м.м. в месяц
2.	Административно-управленческие расходы	120,00	170,39	Руб/м.м. в месяц
3.	Содержание общего имущества паркинга	700,00	700,00	Руб/м.м. в месяц
4.	Уборка паркинга	110,00	366,32	Руб/м.м. в месяц
5.	Текущий ремонт общего имущества паркинга	200,00	208,89	Руб/м.м. в месяц
	<i>ИТОГО</i>	<b>1500,00</b>	<b>2401,01</b>	Руб/м.м. в месяц

По истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества паркинга, административно-управленческие расходы, уборку паркинга и иных платежей (в том числе, в порядке индексации в соответствии с настоящим решением) управляющая организация вправе индексировать размер такой платы (платежей) в пределах официального индекса потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, при условии, что размер такой платы (платежей) не был изменён решением общего собрания собственников помещений Паркинга, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников помещений Паркинга.

Датой установления размера платы за техническое обслуживание, содержание общего имущества паркинга, дополнительные услуги паркинга, административно-управленческие услуги паркинга, уборку паркинга и иных платежей в том числе является дата изменения отдельных составляющих платы.

**Пояснительная записка к расчету тарифов**

ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» включило в повестку для голосования вопрос об индексации размера платы за техническое обслуживание, содержание общего имущества паркинга, административно-управленческие расходы, уборку паркинга и иных платежей в пределах официального индекса потребительских цен на услуги за предыдущий календарный период, публикуемый Федеральной службой государственной статистики. Индексация платы обусловлена ростом потребительских цен, тарифов на ГСМ, услуги связи, энергоносителей, а также другими факторами, влияющими на стоимость услуги по техническому обслуживанию паркинга, и соответствует реальным затратам УК на содержание общего имущества в паркинге. Принятие собственниками решения об индексации платы позволит управляющей организации обеспечить предоставление услуг надлежащего качества.

Управляющая организация с учетом анализа фактических затрат, предлагает увеличить стоимость предоставления услуг на 282 917,14 рублей в месяц, что составляет 901,01руб. с каждого машино-места в паркинге.

**1.1 Увеличение тарифа по статье «Текущий ремонт общего имущества паркинга».**

Текущий ремонт – это перечень работ по предупреждению преждевременного износа и поддержанию эксплуатационных показателей и работоспособности, устранению повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Тариф по статье «Текущий ремонт» предлагается установить на уровне общегородского тарифа, утвержденного распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2023 №250-р, равного 7,35руб./м2. Увеличение действующего тарифа составит 8,89 руб./м-места.

**1.2.** Повышение размера платы по статье «Административно-управленческие расходы» связано с индексацией заработной платы персонала, с необходимостью дополнительных затрат на ведение судебно-претензионной работы с должниками по оплате ЖКУ в связи с изменениями в законодательстве, с ростом цен на услуги поставщиков.

Структура статьи «Административно-управленческие расходы»:

- бухгалтерское и операционное сопровождение;
- ведение счетов и налоговая отчетность;
- расчет суммы оплаты коммунальных и жилищных услуг, перечисление организациям и поставщикам услуг;
- подготовка сведений о задолженностях, ведение документооборота;
- печать квитанций по жилищным и коммунальным услугам;
- подбор персонала, обучение персонала, повышение квалификации;
- взаимодействие по вопросам обслуживания дома с государственными учреждениями;
- канцелярские расходы, материалы;
- содержание оргтехники и компьютеров, программное обеспечение;
- копировальные работы, поддержание сайта и мобильных приложений,
- личного кабинета, информационные ресурсы (социальные сети);
- размещение информации о доме в соответствии с законом о раскрытии информации;
- расходы на телекоммуникационные услуги (телефон, Интернет);
- оплата труда административного персонала (распределяемые) – управляющий, административный, расчетный отдел и т.д, включая налоги и сборы;
- работа по обновлению и раскрытию информации;
- другие управленческие расходы.

Предлагается:

Увеличить размер платы по статье «Административно-управленческие расходы» на 50,39 руб./м.места.

**1.3** Увеличение по статье «Охрана паркинга» и связано с ростом цен на рынке услуг охранных компаний. Тариф рассчитан на основании коммерческого предложения подрядной организации. Основной рост стоимости услуг вызван необходимостью увеличения заработных плат сотрудников охранной компании, стоимостью расходных материалов, спец.формы персонала.

Предлагается:

Увеличить тариф «Охрана» предлагается на 585,41 руб./м.места

**1.4** Увеличение по статье «Уборка паркинга» связано с ростом цен на рынке услуг клининговых компаний, а также компаний, оказывающих услуги механизированной уборки в зимний период. Тариф рассчитан на основании коммерческих предложений подрядных организаций. Основной рост стоимости услуг вызван необходимостью увеличения заработных плат сотрудников клининга, стоимостью расходных материалов, спец.формы персонала.

Предлагается:

Увеличить тариф «Уборка паркинга» на 256,32 руб./м.места

**Расчет (смета) размера платы на техническое обслуживание, охрану и уборку Паркинга, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ш. Суздальское д. 28 к.1 стр.1**

Раздел / строка	Наименование статьи	Сумма, руб. в год	Периодичность оказания услуг	Комментарий
1	2	3	4	5
1.	Доходы			Источник поступления
1.1	Охрана паркинга	3 599 984,88		Поступления от собственников помещений
1.2	Административно-управленческие расходы	642 029,52		Поступления от собственников помещений

1.3	Содержание общего имущества паркинга	2 637 600,00		Поступления от собственников помещений
1.4	Уборка паркинга	1 380 293,76		Поступления от собственников помещений
1.5	Текущий ремонт общего имущества паркинга	787 097,52		Поступления от собственников помещений
	<b>Итого по разделу 1</b>	<b>9 047 005,68</b>		
<b>2.</b>	<b>Расходы</b>			<b>Способ покрытия расходов</b>
2.1	Аварийное обслуживание МКД: круглосуточная работа аварийно-диспетчерской службы (выполнение аварийно-технических работ на внутренних инженерных сетях)	226 565,51	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Содержание общего имущества паркинга)
2.2	Заработная плата обслуживающего паркинг персонала (электрик, сантехник рабочий комплексного обслуживания ЖК) страховые взносы, дмс, медицинский осмотр, профобучение	1 134 136,68	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Содержание общего имущества паркинга)
2.3	Материалы в целях содержания общего имущества паркинга	435 433,67	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Содержание общего имущества паркинга)
2.4	Техническое обслуживание ИТП узлов учета тепловой энергии и МКД	66 277,76	Согласно регламенту и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Содержание общего имущества паркинга)
2.5	Озеленение и благоустройство территории	60 436,83	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Содержание общего имущества паркинга)
2.6	Проверка энергооборудования МКД	9 964,80	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Содержание общего имущества паркинга)
2.7	Услуги по дератизации и дезинсекции	15 772,22	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Содержание общего имущества паркинга)
2.8	Техническое обслуживание систем газоанализа	63 072,00	Согласно технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Содержание общего имущества паркинга)
2.9	Техническое обслуживание систем вентиляции, электроснабжения	263 002,10	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Содержание общего имущества паркинга)
2.10	Техническое обслуживание системы видеорегистрации входных групп	55 296,00	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Содержание общего имущества паркинга)
2.11	Техническое обслуживание системы контроля доступа	167 994,24	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Содержание общего имущества паркинга)
2.12	Содержание и ремонт лифтов	144 867,20	Согласно регламентам и технической документации	Поступления от собственников по ст. 1.3 (Содержание общего имущества паркинга)

2.13	Уборка паркинга и вывоз снега	1 375 074,75	Согласно утвержденного графика	Поступления от собственников по ст. 1.4 (Уборка паркинга)
2.14	Административно-управленческие расходы	642029,52	ежедневно	Поступления от собственников по ст. 1.2 (Административно-управленческие расходы)
2.15	Текущий ремонт общего имущества паркинга	787097,52	Согласно плана ТР и действующего законодательства	Поступления от собственников по ст. 1.5 (Текущий ремонт общего имущество дома)
2.16	Обеспечение общественного порядка	3 599 984,88	круглосуточно	Поступления от собственников по ст. 1.1 (Охрана)
	<b>Итого по разделу 2</b>	<b>9 047 005,68</b>		

## Предложение на проведение комплекса работ по установке системы контроля и управления доступом на пожарный выход из здания Паркинга, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, дом 28, корпус 1, строение 1

### 1. Описание:

На основании пожеланий от собственников здания (Паркинга) предлагается провести работы по установке системы контроля и управления доступом на пожарный выход из здания Паркинга, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, дом 28, корпус 1, строение 1.

Для установки системы контроля и управления доступом на пожарный выход из здания Паркинга, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, дом 28, корпус 1, строение 1 в целях повышения безопасности эксплуатации здания, предлагается принять решение о проведении работ по установке системы контроля и управления доступом на пожарный выход из здания Паркинга, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, дом 28, корпус 1, строение 1 за счет денежных средств собственников здания (Паркинга).

### 2. Коммерческое предложение

#### Коммерческое предложение

На выполнение работ по монтажу системы СКУД с магнитного ключа на пожарный выход в паркинге по адресу Суздальское шоссе д. 28 к. 1 стр.1

№	Наименование работы / услуги	Единица измерения	Кол-во	Цена, руб. (оборудование)	Цена, руб. (работы)	Сумма, руб. (Работы)
1	B-72 кнопка выхода Eltis	шт.	1	1 352,00	600,00	1 952,00
2	SF-71 (серый) считыватель Eltis	шт.	1	4 035,00	900,00	4 935,00
3	UTP 5E 4x2x0,51 outdoor кабель витая пара Expert Hunter	м	20	35,00	85,00	2 400,00
4	20мм лёг. труба гофр. ПНД с протяжкой чёрн. ДКС	м	20	28,00	110,00	2 760,00
5	Пусконаладочные работы	усл	1	0,00	3 500,00	3 500,00
Итого						<b>15 547,00</b>
в т.ч. НДС 20%						<b>2 591,17</b>

### 3. Расчет целевого взноса:

Наименование работ	Стоимость работ согласно КП, руб., с НДС (20%)	Предполагаемая стоимость работ, руб., с НДС и увеличением стоимости (10%)	Общая стоимость работ, руб.	Площадь Паркинга, м <sup>2</sup> (машино-мест)	Стоимость (руб.) на 1м <sup>2</sup> для паркинга, с НДС (20%)	Стоимость (руб.) на 1 м/м паркинга, с НДС (20%)
Оборудование и материалы, монтажные и пуско-наладочные работы	15 547,00	1 554,70	17 101,70	8 923,88	1,92	54,46

Поручить управляющей организации ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» заключить соответствующий договор с подрядной организацией на проведение монтажных работ по установке системы контроля и управления доступом на калитку входа на спортивную площадку многоквартирного дома.

Начало производства работ – не ранее сбора денежных средств в размере более 90% от определенной стоимости работ.

В случае положительного решения общего собрания собственников помещений внесение целевого взноса будет произведено путем включения в счет-квитанции в строке «Цел. взнос» в марте 2025 г. в размере 54,46 руб. с машино-места.

В случае, если после принятия собственниками паркинга решения о проведении работ по установке системы контроля и управления доступом на пожарный выход будет изменена стоимость работ в связи с увеличением стоимости оборудования и материалов, в связи с инфляцией или при наступлении иных обстоятельств, независимых от действий ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург», то ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» уполномочивается без дополнительного решения собственников Паркинга произвести работы по установке системы контроля и управления доступом на пожарный выход (для этого заключить соответствующие договоры с подрядными организациями) с учетом повышения цены оборудования, материалов и работ не более чем на 30%, с последующим выставлением такой стоимости собственникам помещений в течение 1 месяца следующим за проведением соответствующих работ по установке системы контроля и управления доступом на пожарный выход.

При повышении стоимости работ по установке системы контроля и управления доступом на пожарный выход свыше 30% от стоимости работ на дату принятия собственниками помещения положительного решения, проведение работ по установке системы контроля и управления доступом на пожарный выход произвести после принятия собственниками Паркинга на общем собрании соответствующего решения об увеличении стоимости работ по установке системы контроля и управления доступом на пожарный выход.

**Предложение на разработку и согласование проекта благоустройства элементов благоустройства Паркинга, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, дом 28, корпус 1, строение 1 с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга**

**1. Описание:**

В целях реализации предложений собственников Паркинга по установке шлагбаума на въезд на территорию земельного участка, а также иных объектов благоустройства на территории земельного участка в будущем в соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961 (далее – Правила № 961) необходимо в обязательном порядке разработать и согласовать проект благоустройства элементов благоустройства.

Проектирование благоустройства осуществляется в соответствии с Правилами № 961, согласно которым проект благоустройства элементов благоустройства согласовывается на основании заявления, поданного заказчиком в Комитет по градостроительству и архитектуре (далее – КГА).

Несоблюдение требований о необходимости согласования проекта благоустройства элементов благоустройства с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга и размещение элементов благоустройства на земельном участке без получения разрешения КГА влечет наложение административного штрафа и демонтаж самовольно установленных элементов благоустройства.

Получение согласованного проекта благоустройства элементов благоустройства позволит вынести на следующее общее собрание собственников Паркинга вопрос по установке шлагбаума на въезд на территорию земельного участка, а также иных объектов благоустройства на территории земельного участка.

**Внимание!** В виду того, что многоквартирные дома, расположенные по адресам: г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, дом 26, корпус 2, строение 1, Суздальское шоссе, дом 28, корпус 1, строение 1 (паркинг), Суздальское шоссе, дом 28, корпус 2, строение 1 расположены на одном земельном участке, установка шлагбаума на въезд на территорию земельного участка, а также иных объектов благоустройства на территории земельного участка возможна только при положительном решении всех общих собраний собственников вышеуказанных многоквартирных домов и паркинга по данному вопросу.

**2. Коммерческое предложение**

**КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

на разработку и согласование проекта благоустройства элементов благоустройства земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004270:3202, на котором расположены многоквартирные дома по адресу: Суздальское ш., д.26, к.2, Суздальское ш., д.28, к.1 (паркинг), Суздальское ш., д.28, к.2.

№	Вид работ	Сроки Месяцы	Стоимость Рубли
1	Разработка проекта	9	210 900
2	Согласование проекта в КГА		
	<b>ИТОГО:</b>		<b>210 900</b>

**3. Расчет целевого взноса:**

Наименование затрат	Стоимость работ согласно КП, руб, с НДС (20%)	Услуги заказчика (тех.надзор, согласование и обеспечение работ подрядчика, прием в эксплуатацию, финансирование опережающее сбор) 10%, руб.	Общая стоимость работ, руб., с НДС	Общая площадь жилых и нежилых помещений в домах, машино-мест в паркинге, м2	Размер целевого взноса для всех домов и паркинга
Разработка проекта благоустройства элементов благоустройства и согласование его в КГА	210 900	21 090	231 990	34 852,48	6,66

Поручить управляющей организации ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» заключить соответствующий договор с подрядной организацией на разработку проекта благоустройства элементов благоустройства и согласование его с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга в установленном законом порядке.

Начало разработки проекта благоустройства элементов благоустройства производить не ранее сбора денежных средств в размере более 90% от определенной стоимости работ.

### ***Условия предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома***

1. Размещение оборудования (конструкций) и пользование общим имуществом осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ на договорной основе.
2. Плата за размещение оборудования и конструкций различного назначения на общем имуществе в Паркинге определяется ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» и не может составлять менее 700 руб. в месяц за 1 кв. м арендуемой площади.
3. Плата за размещение рекламных конструкций и материалов в здании Паркинга определяется ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» и не может составлять менее 400 руб. за единицу в месяц. Стоимость размещения рекламных и информационных конструкций на лицевом фасаде здания составляет не менее 1 200 руб. в месяц за 1 кв. м площади конструкции, на дворовом фасаде здания – не менее 1000 руб. в месяц за 1 кв. м площади конструкции. Исключение составляет информация, размещенная в соответствии с требованиями действующего Закона о защите прав потребителей.
4. Стоимость аренды части земельного участка составляет не менее 1 000 руб. за 1 кв. м в месяц.
5. В дальнейшем управляющая организация вправе индексировать стоимость услуги за пользование общим имуществом 1 раз в год на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики за прошедший календарный год в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определённого и официально опубликованного в порядке, установленном действующим законодательством.
6. Установить вознаграждение управляющей организации за услуги по организации заключения и исполнения договоров об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включая, при необходимости, претензионную работу и расторжение договоров, в размере 10% от чистой прибыли, полученной по таким договорам. Оставшиеся 90% от чистой прибыли остаются на нужды содержания дома. Управляющая организация предоставляет отчет об использовании полученных средств в рамках раскрытия информации согласно действующего законодательства.

### ***Существенные условия договоров об использовании общего имущества***

#### **В договоре указывается:**

1. Каким образом будет использоваться общее имущество в Паркинге, какие конкретно конструкции или оборудование будут установлены, определены их габариты, технические и конструктивные особенности и место установки;
2. Ежемесячная стоимость договора (не может быть менее той, что указана в решении общего собрания собственников);
3. О возможной пролонгации договора, если обе стороны не изъявили желание о расторжении в письменной форме;
4. Право арендодателя расторжения договора в одностороннем порядке;
5. Необходимость согласования (при наличии в законе такой обязанности) с исполнительным органом государственной власти установки конструкций/оборудования на фасаде.

#### **В договоре прописывается:**

1. В договоре прописывается четкий срок действия договора;
2. Технические требования, необходимые для соблюдения сохранности общего имущества и не противоречащие нормам действующего законодательства;
3. Условия освобождения от ответственности сторон при наступлении форс-мажорных обстоятельств непреодолимой силы;
4. Требование обеспечения доступа технического персонала для проведения обслуживания и аварийных работ (в случае размещения оборудования в местах общего пользования).

В случае потребления коммунальных ресурсов в договоре на арендатора возлагается обязанность компенсации затрат в соответствии с объемом потребления.