

Приложение № 1  
к бюллетеню для голосования  
на общем собрании собственников здания  
расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург,  
ул. Студенческая, дом 24, корпус 2, строение 1

**Договор № \_\_\_\_\_  
на оказание услуг по обслуживанию здания**

г. Санкт-Петербург

\_\_\_\_\_.2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис»** (далее – *Исполнитель*), в лице генерального директора Пепеляева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Владельцы здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Студенческая, дом 24, корпус 2, 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, ул. Студенческая, дом 24, корпус 2, 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 Машинместа 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. Размер платы определяется стоимостью услуг и работ по Договору в месяц, утверждённой решением общего собрания Собственников Паркинга на 12 месяцев, и по истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за услуги и работы, и иных платежей, в том числе в порядке индексации размера платы (платежей), размер такой платы (платежей) подлежит индексации на официальный индекс 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 Паркинга, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников Паркинга.

4.4. На момент подписания Договора сумма оплаты в месяц за услуги Исполнителя, оказываемые по настоящему Договору, составляет 438 216,31 руб., в том числе, НДС 20%. Стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию Паркинга за 1 м<sup>2</sup> принадлежащей владельцу машино-места, составляет 73,63 руб. в месяц, в том числе НДС 20%

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

4.5. 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.**

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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 вступает в действие с момента его подписания лицами, принявших по акту помещения и 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 по 31 декабря 2021 года.

6.2 Действие Договора продлевается на каждый следующий календарный год, если ни одна из Сторон не заявит о своем несогласии с продлением договора за месяц до истечения срока его действия.

6.3 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.

6.4. 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 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.

6.5. 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 и технической документацией на здание (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-15-77-2020 от 19.11.2020). 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**

Адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, Приморский пр., д.54, к. 1, лит. А, оф. 530

ИНН 7814422759 КПП 781401001

ОГРН 1089848022967

Расчетный счет № 40702810855070000342 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО

«СБЕРБАНК РОССИИ» г. Санкт-Петербург,

корреспондентский счет

№ 30101810500000000653,

БИК 044030653, ОКПО 89007704,

ОКВЭД 68.32

**ООО «ЮИТ Сервис»**

**Генеральный директор**

**Пепеляев Е.В.**

*(подпись)* МП

**Приложение 1 к Договору № \_\_\_\_\_**  
**От \_\_\_\_\_ 2021 г.**  
**на выполнение работ по содержанию**  
**нежилого помещения**

**Перечень работ и услуг**

<b>Наименование услуги</b>	<b>Наименование системы</b>	<b>Вид работ</b>	<b>Периодичность</b>
Техническое обслуживание	Система электроснабжения (ЭО)	- Осмотр светильников паркинга и технических помещений паркинга. При необходимости обеспыливание плафонов, протяжка контактных соединений.	Еженедельно
		- 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. - Осмотр системы заземления, ГЗШ. Осмотр креплений и сварных соединений. При необходимости замена крепёжных изделий, восстановление маркировки. - 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.	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 )	- Ежемесячная проверка работоспособности систем пожарной сигнализации и оповещения (АУПС,СОУЭ) с задействованием противодымной вентиляции (ПД-ВД) путём опробования и контроля нормативных/рабочих параметров установок - Реагирование круглосуточного дежурного персонала объекта и выезд сервис-инженера на сигналы "Неисправность", "Пожар" и прочие, поступающие от АППЗ - Ведение отчетной документации по проведению ТО и ППР - Ежемесячные внешние осмотры систем АУПТ,ВПВ на отсутствие повреждений, течи, коррозии, комплектности пож.шкафов, состояния пож.знаков, надёжности креплений, положения запорной арматуры - Ежемесячная проверка работоспособности эл.задвижек,	Ежемесячно

	<p>компрессоров, насосов, пож.клапанов и станций пожаротушения, шкафов управления с контролем рабочего давления, клапанов ДПД-ВД и прочего оборудования АППЗ</p> <ul style="list-style-type: none"> <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»</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> <p>Двери, считыватели, контроллеры доступа, блоки питания, реле – проверки работоспособности, регулировки, устранение недостатков, выявленных при внешнем контроле.</p>	Ежемесячно
Содержание лифта	<p>Техническое обслуживание лифтового оборудования в соответствии с руководством по эксплуатации изготовителя.</p> <p>Аварийно-техническое обслуживание:</p>	<p>Ежемесячно</p> <p>Круглосуточно</p>

		- эвакуация пассажиров при застревании; - ремонтно-восстановительные работы не требующие замены компонентов и узлов лифта.	
		Страхование гражданской ответственности владельца опасного производственного объекта.	1 раз в год
		Проведение оценки соответствия в форме технического освидетельствования лифта.	1 раз в год
	Система охранного телевидения (СОТ)	- проверка сетевого и резервного электропитания, - проверка автоматического переключения цепей с основного ввода на резервный	Ежемесячно
		- проверка элементов заземления (зануления)	
		- проверка целостности корпусов	
		- проверка кабельных коммуникаций путем визуального осмотра	
		- корректировка часов, таймеров	
		- контроль рабочего положения выключателей	
		- корректировка программно настраиваемых режимов работы	
- проверка работоспособности узлов управления в целом и их технических средств			
- чистка, протирка видеокамер			
-необходимые работы, согласно рекомендациям производителя			
Уборка паркинга	Сбор мусора	По необходимости (6 дней в неделю)	
	Уборка паркинга	2 раза в неделю	
	Обеспыливание колонн	1 раз в месяц	
Диспетчеризация паркинга	Обход территории паркинга	По необходимости	
	Контроль за работой лифтового оборудования	24 часа ежедневно	
	Проверка на функционирование в соответствии с требованиями эксплуатационной документации изготовителя устройств диспетчерского контроля	Ежемесячно	
	Контроль обстановки с помощью системы видеонаблюдения	24 часа ежедневно	

Согласно приложению №3.

**ООО «ЮИТ Сервис»  
Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Пепеляев Е.В.**

**Приложение 2 к Договору № 0260-3П-2  
от 01.05.2021 г.  
на выполнение работ по содержанию  
нежилого помещения**

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

Наименование	На весь паркинг (с НДС 20%), руб. в месяц	На 1 м2 принадлежащей владельцу площади, руб., с учетом НДС 20%, в месяц
Техническое обслуживание Паркинга	308 530,94	51,84
Уборка паркинга	56 123,59	9,43
Диспетчеризация паркинга	73 561,78	12,36
<b>ИТОГО</b>	<b>438 216,31</b>	<b>73,63</b>

Согласно приложению №3

**ООО «ЮИТ Сервис»  
Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Пепеляев Е.В.**