

Приложение № 1  
к бюллетеню для голосования  
на общем собрании собственников здания  
расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург,  
пр-т Большой Сампсониевский, дом 77, к.2, стр.1

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

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 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, пр-т Большой Сампсониевский, дом 77, к.2, стр.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, пр-т Большой Сампсониевский, дом 77, к.2, стр.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 450 581 рублей 76 копеек, в том числе, НДС 20%. Стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию Паркинга за 1 м<sup>2</sup> принадлежащей владельцу площади, составляет 107,49 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, принявшими 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 до 01 июня 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 № 78-03-112-2019 от 31.12.2019). 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 \_\_\_\_\_ 2020 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
		<p>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.</p>	Ежегодно
	<p>Содержание и ремонт АППЗ  (АУПС, СОУЭ, ПД-ВД, АУПТ, ВПВ )</p>	<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> <li>- Ежемесячная проверка работоспособности эл.задвижек,</li> </ul>	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» 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> <p>Двери, считыватели, контроллеры доступа, блоки питания, реле – проверки работоспособности, регулировки,устранение недостатков, выявленных при внешнем контроле.</p> <p>Шлагбаумы:</p>	Ежемесячно

	<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 «ЮИТ Сервис»  
Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Пепеляев Е.В.**

Приложение 2 к Договору №  
от \_\_\_\_\_ 2020 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>314 218,12</b>	<b>74,96</b>
<b>Уборка паркинга</b>	<b>95 454,55</b>	<b>22,77</b>
<b>Диспетчеризация паркинга</b>	<b>40 909,09</b>	<b>9,76</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>450 581,76</b>	<b>107,49</b>

Согласно приложению №3

ООО «ЮИТ Сервис»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Пепеляев Е.В.