Договор-оферта № 0180-2-968
на оказание услуг по обслуживанию нежилого помещения

г. Санкт- Петербург «20» февраля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис» (далее – ***Исполнитель***), в лице Генерального директора Максимова Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны

Лица, принявшие по акту и собственники нежилого помещения № 1-Н, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Смольный проспект, дом 17, строение 1, машиноместо № (далее – Паркинг), 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 нежилого помещения № 1-Н, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Смольный проспект, дом 17, 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, нежели указанные 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 и инструкцией по эксплуатации паркингом.

2.1.2 Требовать от Исполнителя устранения недостатков в оказании услуг в сроки, определяемые Сторонами.

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.

2.2.4 Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Договором.

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 и Машиноместа в соответствии с их целевым назначением (стоянка легкового автомобиля, либо иное аналогичное использование, осуществляемое с соблюдением границ парковочных мест, в частности, хранение прицепов, мотоциклов, велосипедов, колясок и пр., либо совокупности указанных предметов, с соблюдением указанных выше в настоящем пункте требований и прочих указанных в Договоре правил)

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

3.1.4. Не допускать сбрасывания мусора и иных отходов.

3.1.5. Оплачивать оказанные услуги в соответствии с условиями Договора.

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.

4. Расчеты

4.1. Заказчик ежемесячно оплачивает услуги Исполнителя по Договору.

4.2. Стоимость услуг Исполнителя может быть пересмотрена в соответствии с уровнем инфляции, а также иных экономических факторов соразмерно изменению стоимости фактических затрат Исполнителя на основании дополнительного соглашения Сторон, но не чаще одного раза в год, при этом стоимость услуг Исполнителя не может увеличиваться более чем на 25% (Двадцать пять процентов). Исполнитель за 30 (Тридцать) дней до установления новых цен направляет Заказчику проект дополнительного соглашения с обоснованием установления новых цен. Заказчик обязуется подписать указанное соглашение в течение 10 (Десяти) рабочих дней и направить его Исполнителю.

В случае неподписания Заказчиком такого дополнительного соглашения, Исполнитель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора. В указанном случае Договор считается расторгнутым с даты получения Заказчиком письменного уведомления Исполнителя об отказе от исполнения Договора.

4.3. На момент подписания Договора сумма оплаты в месяц за услуги Исполнителя, оказываемые по настоящемуДоговору составляет 441 576,28 (четыреста сорок одна тысяча пятьсот семьдесят шесть) рублей 28 копеек, в том числе НДС.

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

4.4. Сумма ежемесячной оплаты услуг Исполнителя, оказываемых по настоящему Договору, составляет в расчете на 1/772 доли в праве общей долевой собственности и составляет 571,99 (пятьсот семьдесят один) рубль 99 копеек, в том числе НДС.

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 15 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 8 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 настоящем пункте.

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. Стороны могут согласовать выполнение дополнительных работ по Договору путем принятия предложения Исполнителя по проведению таких работ на общем собрании собственников Паркинга или иным не противоречащим действующему законодательству способом. Стоимость, порядок оплаты и порядок выполнения дополнительных работ устанавливается соответствующим решением общего собрания собственников Паркинга либо дополнительным соглашением к Договору.

5. Ответственность Сторон

5.1. Ответственность Заказчика.

5.1.1. В случае просрочки внесения Заказчиком любого платежа по Договору, Заказчик выплачивает Исполнителю пени в размере и порядке определяемом для пени за просрочку платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ.

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 органа 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 и действует по года. Условия настоящего Договора применяются к отношениям сторон, возникшим между сторонами до заключения настоящего договора.

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 прекращает свое действие в случае заключения владельцами Паркинга иного договора на оказание услуг по обслуживание Паркинга по решению общего собрания владельцев и собственников Паркинга с момента заключения такого Договора.

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) путём размещения письменного извещения Заказчика о своём отказе от исполнения Договора на информационных стендах Паркинга. Договор в таком случае будет считаться расторгнутым в течение 7 календарных дней с момента размещения Исполнителем 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 граждане и юридические лица свободны в заключении договора и условия договора определяются по усмотрению сторон, Стороны устанавливают, что настоящий договор, является договором 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. Настоящий Договор является также соглашением лиц, выступающих на стороне Заказчика о порядке содержания и сохранения (включая определение размера расходов на его содержание) Паркинга.

6.6. Стороны осознают и понимают, что Паркинг, встроенный в многоквартирный дом, 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. 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 № 1-Н, расположенного по адресу г. **Санкт-Петербург, Смольный проспект, дом 17, строение 1** заключивших договор на оказание услуг по обслуживанию нежилого помещения.

8. 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

_____ **Максимов А.В**
(подпись) **МП**

Приложение 1
к Договору № 0180-2-968 от 20.02.2018 г.
на оказание услуг по обслуживанию
нежилого помещения

Перечень работ и услуг по содержанию нежилого помещения

Наименование услуги	Наименование системы	Вид работ	Периодичность
Техническое обслуживание	Система электроснабжения (ЭО)	Осмотр: - светильников в паркинге и технических помещениях паркинга. При необходимости: замена перегоревших ламп, стартеров; ремонт светильников (замена, при невозможности ремонта); чистка плафонов; Проведение планово-профилактического ремонта (ППР). - электрооборудования ГРЩ (без снятия напряжения). Контроль положения коммутационной аппаратуры. Контроль параметров электрической сети. При необходимости: замена автоматических выключателей, УЗО, пускателей, контакторов, дверных замков. Проверка работоспособности УЗО. Осмотр и проверка счётчиков и трансформаторов тока. При необходимости: восстановление маркировки щитов, автоматических выключателей, УЗО, пускателей, контакторов, шин, проводов, кабелей, счётчиков и трансформаторов тока. Измерения рабочей температуры автоматических выключателей, проводов, кабелей, контактных соединений. Осмотр и проверка наличия СИЗ, аптечки, средств пожаротушения. Снятие показаний расчётных и технических счётчиков. - проводов, кабелей, кабельных лотков, мест прохода кабельных трасс через перекрытия. При необходимости: ремонт изоляции; восстановление маркировки, кабельных бирок.	Ежедневно Ежемесячно
	Система автоматической противопожарной сигнализации и оповещения (АППЗ, АПС, ОПС, ОС)	Проверка и восстановление: - сетевого и автономного электропитания, элементов заземления; - корпусов, их крепежных элементов и кабельных соединений; - корректировка часов и таймеров; - визуальный осмотр кабельных коммуникаций;	ежемесячно

		- проверка работоспособности системы в целом. - проведение планового ТО	
		- проверка кабельных коммуникаций методом «прозвонки» и методом измерения сопротивления; - проверка и протяжка контактных соединений.	ежегодно
	Пожарный водопровод (ВП), спринклерное пожаротушение и порошковое пожаротушение	- Контроль технических параметров на соответствие техническим требованиям; - устранение неисправностей; - проведение планового ТО	ежемесячно
	Система приточно-вытяжной вентиляции (ПВ)	Осмотр: - системы на предмет выявления механических повреждений; - воздушных фильтров и ремней; Проверки: - параметров питания, целостности предохранителей, электрических цепей и контактных соединений; - целостности и работоспособности клапанов, термостатов, датчиков давления и температуры, кнопок, переключателей и пультов управления; - работы насосов, частотных преобразователей, электроприводов клапанов и воздушных заслонок, силовых контакторов и промежуточных реле, автоматических выключателей защиты; - тестирование контроллеров, коррекция управляющих программ; проверка и коррекция временных программ со щитов управления по месту расположения контроллеров; - очистка/замена фильтров - при необходимости.	ежемесячно
	Система противодымной вентиляции (ПД)	Осмотр: - системы на предмет выявления механических повреждений; - воздушных фильтров и ремней; Проверки: - параметров питания, целостности предохранителей, электрических цепей и контактных соединений; - целостности и работоспособности клапанов, термостатов, датчиков давления и температуры, кнопок, переключателей и пультов управления; - работы насосов, частотных преобразователей, электроприводов клапанов и воздушных заслонок, силовых контакторов и промежуточных реле, автоматических выключателей защиты; Тестирование контроллеров,	еженедельно

		коррекция управляющих программ; проверка и коррекция временных программ со щитов управления по месту расположения контроллеров;	1 раз в квартал
	Дренажная канализация (ВК)	Осмотр дренажных колодцев, очистка колодцев и выпусков при необходимости Проверка работоспособности дренажных насосов. Проверка работоспособности прифундаментного дренажа.	1 раз в квартал
	Система отопления (ИТП и УУТЭ)	Осмотр оборудования ИТП с записью в оперативном журнале (проверяется на отсутствие течей, подтеков, а также мокрых пятен на наружной поверхности тепловой изоляции) Осмотр вводных задвижек, входных и выходных коллекторов системы отопления Осмотр дренажных приямков их очистка, проверка срабатывания дренажных насосов по датчику уровня воды Осмотр наиболее ответственных элементов системы отопления: - расширительных баков и предохранительных клапанов - насосов и связанного с ними оборудования - запорной арматуры - контрольно-измерительных приборов - автоматических устройств - теплообменных аппаратов Контроль параметров (давление, температура, расход) теплоносителя, поступающего из теплосети и возвращаемого в теплосеть, а также параметров теплоносителя, поступающего и возвращаемого из каждой из систем теплопотребления, с записью в оперативном журнале Проверка узла подпитки на наличие нормативной утечки (при утечке теплоносителя, превышающей установленные нормы, принимаются меры к обнаружению места утечки и ее устранению) Корректировка режима регулятора в соответствии с параметрами теплоносителя и температурой наружного воздуха	Один раз в неделю
		Периодическое обслуживание приборов (осмотр, снятие и анализ показаний узла учета, донастройка, мелкий текущий ремонт)	ежемесячно

		Снятие показаний приборов Узла Учета Тепловой Энергии (УУТЭ), формирование отчетов о теплопотреблении приточных установок. Формирование отчетов о теплопотреблении приточных установок паркинга. Пуско-наладочные работы на узле учета тепловой энергии. Сдача в эксплуатацию инспектору теплоснабжающей организации. Проверка срабатывания автоматики переключения насосов с основного на резервный, включения резервных насосов по сигналам датчиков давления, отключения насосов по сигналам датчиков «сухого хода» Проверка исправности сигнализации схем автоматики переключения насосов Проверка работы автоматических регуляторов прямого действия, корректировка их работы Проверка действия обратных клапанов Проверка величины давления воздуха в мембранных расширительных баках	
		Составление и согласование с ресурсоснабжающей организацией графика промывки и испытания на прочность и плотность, систем теплопотребления и оборудования ИТП. Составление перечня отклонений от гидравлического и теплового режимов, дефектов оборудования с целью их устранения в ходе подготовки к отопительному сезону. Профилактический ремонт запорной арматуры в ИТП Проверка, при необходимости восстановление изоляции и опознавательной окраски трубопроводов в ИТП Профилактический ремонт насосов в ИТП и исполнительных устройств автоматических регуляторов (в соответствии с эксплуатационной документацией) Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры в ИТП Профилактический ремонт регуляторов подпора, давления, перепада давления в ИТП Профилактический ремонт и настройка предохранительных клапанов в ИТП Нумерация арматуры согласно	Ежегодно

		оперативной схеме в ИТП Промывка систем теплопотребления, гидропневматическим способом совместно с представителями РСО Промывка систем теплопотребления, гидравлическим способом совместно с представителями РСО Промывка химическим способом или разборка внутренних поверхностей теплообменных аппаратов. Испытание на прочность и плотность оборудования индивидуальных тепловых пунктов, внутридомовых систем теплопотребления совместно с представителем РСО. Замена неисправного оборудования на новое оборудование в ИТП Демонтаж, монтаж и доставка оборудования для ремонта (замены) в ИТП Устранение замечаний, выявленных ресурсоснабжающей организацией и надзорными органами в период отопительного сезона. Сдача подготовленного ИТП инспектору РСО, с оформлением акта предъявления. Поверка манометров Ремонт или замена приборов Пуско-наладочные работы на узле учета тепловой энергии. Сдача в эксплуатацию инспектору теплоснабжающей организации. Вызов инспектора теплоснабжающей организации на сдачу узла учета тепловой энергии	
	Система контроля доступа (СКУД)	- проверка работоспособности программного обеспечения работы СКУД. - проверка сетевого и автономного электропитания - проверка элементов заземления (зануления) - проверка целостности корпусов - проверка кабельных коммуникаций путем внешнего осмотра - контроль рабочего положения выключателей - корректировка программно-настраиваемых режимов работы - проверка автоматического переключения цепей питания с основного ввода на резервный - проверка работоспособности узлов управления в целом и их технических средств -чистка, протирка контроллеров, сервера. - необходимые работы, согласно	ежемесячно

		требованиям производителя оборудования Подъемно-секционные ворота: - внешний осмотр - очистка всех элементов от пыли, грязи/снега. - регулировка натяжения тяговых тросов торсионных механизмов, проверка балансировки ворот - проверка и подтяжка крепежных элементов (болты, гайки и т.п.) - проверка контура, фотоэлементов безопасности - проверка чистоты блока - устранение выявленных неисправностей и ремонт эксплуатационных поломок Шлагбаумы: - проверка работоспособности программного обеспечения работы СКУД по части работы шлагбаумов - проверка целостности корпусов и механизмов шлагбаумов - проверка кабельных коммуникаций путем внешнего осмотра - внешний осмотр - очистка всех элементов от пыли, грязи/снега. - регулировка натяжения пружин, проверка балансировки, начального и конечных положений - проверка и подтяжка крепежных элементов (болты, гайки и т.п.) - проверка контура, фотоэлементов безопасности – смазка трущихся узлов и механизмов - устранение выявленных неисправностей и ремонт эксплуатационных поломок.	
	Система охранного телевидения (СОТ)	- проверка сетевого и резервного электропитания - проверка элементов заземления (зануления) - проверка целостности корпусов - проверка кабельных коммуникаций путем визуального осмотра - корректировка часов, таймеров - проверка и корректировка проектных режимов работы системы: детекторов движения, функции записи, включая пред и постзапись, качества изображения. - корректировка программно-настраиваемых режимов работы видеокамер - проверка автоматического переключения цепей с основного ввода на резервный - проверка работоспособности узлов	ежемесячно

		управления в целом и их технических средств - чистка, протирка видеокамер -проверка работы инфракрасной подсветки и подогрева оборудования (в зимнее время года) - проверка, создание бэкапов и поддержание работы программного обеспечения серверов - необходимые работы, согласно рекомендациям производителя	
	Объединенная диспетчерская система (ОДС)	- внешний осмотр, очистка - проверка работоспособности - уход за оконечным оборудованием - проверка аккумуляторов ИБП - проверка и диагностика оконечного оборудования	ежемесячно
Уборка	Удаление пыли и пятен с доводчиков дверей, вертикальных и горизонтальных поверхностей на уровне до 2 м		1 раз в месяц или локальные загрязнения при обращении УК
	Удаление пыли и пятен с дверей, дверных рам и ручек до 2 м		2 раза в месяц или локальные загрязнения
	Удаление локальных загрязнений с пола		в летний период – 1 раз в две недели; в зимний период – еженедельно
	Подметание полов с твердым и полутвердым покрытием		в летний период – 1 раз в две недели; в зимний период – еженедельно
	Механизированная уборка подземного паркинга с помощью поломоечной машинки		в летний период – 1 раз в две недели; в зимний период – еженедельно

Приложение № 2
к Договору № 0180-2-968 от 20.02.2018 г.
на оказание услуг по обслуживанию
нежилого помещения

Тарифы - стоимость работ и услуг по содержанию нежилого помещения.

Наименование	На весь паркинг (с НДС), руб. в месяц	На 1/772 долю в праве общедолевой собственности (с НДС), руб. в месяц
Техническое обслуживание паркинга	**191 973,24**	**248,67**
Уборка паркинга	**89 853,08**	**116,39**
Текущий ремонт общего имущества паркинга	**159 749,96**	**206,93**
ИТОГО	**441 576,28**	**571,99**