

Приложение № 1
к бюллетеню для голосования
на общем собрании собственников здания
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр-т Космонавтов, дом 102, к.4, стр.1

на оказание услуг по обслуживанию здания

Санкт-Петербург

_____ 201_г.

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

Владельцы здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-т Космонавтов, дом 102, к.4, 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 Космонавтов, дом 102, к.4, 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 сбрасывания 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.

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 _____ рублей __ копеек, в том числе, НДС.

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.

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 настоящем пункте.

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 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 50% лиц, принявших по акту и собственников Паркинга и действует до 31 декабря 2019 года. Условия настоящего Договора применяются к отношениям сторон.

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 МКД (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 78-11-57-2018 от 11.12.2018). 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 № 43-Н,

9. Реквизиты и подписи Сторон

ЗАКАЗЧИК

Согласно приложению № 3

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков д.4, корпус 2
литера А

ИНН/КПП 7814422759/781401001

ОГРН 1089848022967

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК СБЕРБАНКА РФ г. Санкт-Петербург

Расчетный счет № 40702810855070000342

Корреспондентский счет № 30101810500000000653,

БИК 044030653

ООО «ЮИТ Сервис»

Генеральный директор

Максимов А.С.

(подпись) МП

**Приложение 1 к Договору № _____ от _____
на выполнение работ по содержанию
нежилого помещения**

Перечень работ и услуг

Наименование услуги	Наименование системы	Вид работ	Периодичность
Техническое обслуживание	Система электроснабжения (ЭО)	<p>Осмотр:</p> <ul style="list-style-type: none"> - светильников в паркинге и технических помещениях паркинга (при необходимости замена перегоревших ламп, стартеров, чистка плафонов); <p>Снятие показаний расчётных счётчиков.</p>	Ежемесячно
		<ul style="list-style-type: none"> - электрооборудования ВРУАС (без снятия напряжения). Осмотр и проверка счётчиков и трансформаторов тока. При необходимости восстановление маркировки щитов, автоматических выключателей, УЗО, пускателей, контакторов, шин, проводов, кабелей, счётчиков и трансформаторов тока. Проверка работоспособности УЗО. Осмотр и проверка счётчиков и трансформаторов тока. Измерения рабочей температуры автоматических выключателей, проводов, кабелей, контактных соединений. Осмотр и проверка наличия СИЗ, аптечки, средств пожаротушения. - проводов, кабелей, кабельных лотков, мест прохода кабельных трасс через перекрытия. При необходимости ремонт изоляции, восстановление маркировки, кабельных бирок. <p>Проведение планово-профилактического ремонта (ППР)</p>	Ежеквартально
	Система автоматической противопожарной сигнализации и оповещения, модульная установка автоматического пожаротушения (АППЗ, АПС, СОУЭ, АУПТ)	<p>Проверка и восстановление:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сетевого и автономного электропитания, элементов заземления; - корпусов, их крепежных элементов и кабельных соединений; <p>Корректировка часов и таймеров;</p> <p>Визуальный осмотр кабельных коммуникаций;</p> <p>Проверка работоспособности системы в целом.</p>	Ежемесячно
		<p>Проверка кабельных коммуникаций методом «прозвонки» и методом измерения сопротивления;</p> <p>Проверка и протяжка контактных соединений.</p>	Ежегодно
	Пожарный водопровод (ВПВ)	<p>Визуальный осмотр и устранение неисправностей;</p>	Ежемесячно
	Система приточно-вытяжной вентиляции (ПВ)	<p>Осмотр:</p> <ul style="list-style-type: none"> - системы на предмет выявления механических повреждений; - воздушных фильтров и ремней; <p>Проверки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - параметров питания, целостности предохранителей, электрических цепей и контактных соединений; 	Ежемесячно

	<p>- целостности и работоспособности клапанов, термостатов, датчиков давления и температуры, кнопок, переключателей и пультов управления;</p> <p>- работы насосов, частотных преобразователей, электроприводов клапанов и воздушных заслонок, силовых контакторов и промежуточных реле, автоматических выключателей защиты;</p> <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>	
Система противодымной вентиляции (ПД)	<p>Осмотр:</p> <p>- системы на предмет выявления механических повреждений;</p> <p>- воздушных фильтров и ремней;</p> <p>Проверки:</p> <p>- параметров питания, целостности предохранителей, электрических цепей и контактных соединений;</p> <p>- целостности и работоспособности клапанов, термостатов, датчиков давления и температуры, кнопок, переключателей и пультов управления;</p> <p>- работы насосов, частотных преобразователей, электроприводов клапанов и воздушных заслонок, силовых контакторов и промежуточных реле, автоматических выключателей защиты;</p> <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> <p>- внешний осмотр</p> <p>- очистка</p> <p>- проверка балансировки ворот</p> <p>- проверка фотоэлементов радиуправления и сигнальных ламп</p> <p>- проверка чистоты блока</p> <p>Плановые работы на АРМ;</p> <p>Проверка кабельных коммуникаций визуальным осмотром;</p> <p>Двери, считыватели, замки – проверки работоспособности, регулировки</p>	Ежемесячно

	Система охранного телевидения (СОТ)	<ul style="list-style-type: none"> - проверка сетевого и резервного электропитания - 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 автоматического переключения цепей с основного ввода на резервный - проверка работоспособности узлов управления в целом и их технических средств - чистка, протирка видеокамер -необходимые работы, согласно рекомендаций производителя 	Ежемесячно
Текущий ремонт	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов систем электроснабжения, АППЗ, АПС, СОУЭ, АУПТ, ВПВ, ПВ, ПД, дренажной канализации, контроля доступа, охранного телевидения, проведение текущего ремонта в соответствии с действующим законодательством иного общего имущества здания.		По необходимости
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
Охрана	Обход территории паркинга		По необходимости
	Контроль обстановки с помощью системы видеонаблюдения		24 часа ежедневно

Согласно приложению №3.

ООО «ЮИТ Сервис»
Генеральный директор

_____ **Максимов А.С.**

Приложение 2 к Договору № _____ от _____
на выполнение работ по содержанию
нежилого помещения

Тарифы- стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию здания

Наименование	На весь паркинг (с НДС), руб. в месяц	На 1 м2 принадлежащей владельцу площади, руб. в месяц
Техническое обслуживание Паркинга		
Уборка паркинга		
Текущий ремонт		
Охрана		
ИТОГО		

Согласно приложению №3

ООО «ЮИТ Сервис»
Генеральный директор

_____Максимов А.С.

**Приложение 3 к Договору № ____ от ____
на выполнение работ по содержанию нежилого помещения**

**Реестр лиц, принявших по акту и собственников здания, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, пр-т Космонавтов, дом 102, к.4, стр.1 ,
заключивших договор на оказание услуг по обслуживанию нежилого помещения**

№	ФИО лица/ доверенного лица (собственника)	Паспортные данные / сведения о доверенности	Наименование и номер акта приема-передачи помещения	Размер доли в праве общей долевой собственности на помещение	Подпись	Примечание

Приложение № 2
к бюллетеню для голосования
на общем собрании собственников здания
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр-т Космонавтов, дом 102, к.4, стр.1

Тарифы- стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию здания

Наименование	На весь паркинг (с НДС), руб. в месяц	На 1 м2 принадлежащей владельцу площади, руб. в месяц
Техническое обслуживание Паркинга	86452,66	92,86
Уборка паркинга	25649,05	27,55
Текущий ремонт	6284,25	6,75
Охрана	19737,20	21,20
ИТОГО	138123,16	148,36

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 месяца 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 месяца определяется с учетом применения официального индекса потребительских цен на услуги, публикуемого Росстатом России, за предыдущий календарный год.