

Приложение № 1
к бюллетеню для голосования
на общем собрании собственников
помещения 1-Н (паркинга)
многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 108

Договор № ____
на оказание услуг по обслуживанию нежилого помещения

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

Собственники нежилого помещения № 1-Н, расположенного по адресу: г. наб. Обводного канала, д. 108, 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, а также помещений № 5-Н (ИТП-6), № 15-Н (ИТП-5), предназначенных для его обслуживания, расположенных в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 108 (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.

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 - размещение транспортных средств, в том числе велосипедов, в порядке, установленном Правилами пользования нежилым помещением № 1-Н, расположенным в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 108.

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 и работ по Договору утверждается на общем собрании собственников Паркинга.

4.3. По истечении каждых 24 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 24 календарных месяца определяется с учетом применением официального индекса потребительских цен на услуги, публикуемого Росстатом России, только при наличии совокупности следующих обстоятельств:

- Исполнитель предоставил Заказчику предложение, в котором содержались расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых Исполнителю для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
- Исполнитель и/или Заказчик инициировали общее собрание собственников Паркинга по вопросу пересмотра размера платы;
- Общее собрание собственников Паркинга не состоялось из-за отсутствия кворума.

Настоящий пункт, в отсутствии иных решений применяется с 01 августа 2019 года, стороны пришли к соглашению, что датой утверждения стоимости услуг и работ по договору в целях применения настоящего пункта первоначально, при отсутствии иных решений собственников Паркинга по предложению Исполнителя, считать 01 августа 2019 года, утвержденная стоимость услуг и работ по

Договору – сумма оплаты в месяц, действующая на 01 августа 2019 года.

4.4. На момент подписания Договора сумма оплаты в месяц до 31 июля 2019 года за услуги Исполнителя, оказываемые по настоящему Договору составляет **14692 рубля 26 копеек**, в том числе, НДС.

Сумма оплаты в месяц с 01 августа 2019 года за услуги Исполнителя, оказываемые по настоящему Договору, составляет **103342 рублей 26 копеек**, в том числе, НДС.

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

4.5. Сумма ежемесячной оплаты за услуги Исполнителя, оказываемые по настоящему Договору до 31 июля 2019 года, составляет в расчете на 1/197 доли в праве общей долевой собственности (одного парковочного места) составляет 74 рубля 58 копеек.

Сумма ежемесячной оплаты за услуги Исполнителя, оказываемые по настоящему Договору с 01 августа 2019 года, составляет в расчете на 1/197 доли в праве общей долевой собственности (одного парковочного места) составляет 524 рубля 58 копеек.

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 15 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 одна трехсотшестидесятая ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты.

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 нежилого помещения № 1-Н и действует до 31 декабря 2019 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 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, 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. Особые условия.

7.1. Заказчик извещен о необходимости участия в содержании общего имущества многоквартирного дома в соответствии с жилищным законодательством на основании действующих решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 108 и договора управления многоквартирным домом, согласно которым, помимо платы за услуги и работы по настоящему Договору, обязан:

- Вносить платежи в фонд капитального ремонта многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 108, в размере и в сроки, установленные решением общего собрания собственников многоквартирного дома или иным документом, принятым в соответствии с действующим законодательством.
- Вносить платежи, связанные с ремонтом и содержанием общего имущества многоквартирного дома (включая плату за содержание и ремонт общего имущества МКД; плату за организацию управления МКД (в том числе с привлечением третьих лиц); плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества МКД; плату за отопление и горячее водоснабжение; плату за иные коммунальные услуги) в размере и в сроки, установленные решением общего собрания собственников

Указанные в настоящем пункте платежи не входят в стоимость услуг и работ по Договору, оплачиваются Заказчиком самостоятельно, в соответствии с действующим законодательством РФ.

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 № 1-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	Вид работ		Периодичность
Техническое обслуживание Паркинга	Наименование системы		
	Система электроснабжения (ГРЩ, электрооборудование помещений), система освещения	<p>1) Общий визуальный осмотр помещений включая кабельные, ГРЩ, ИТП, вентиляционные камеры на предмет целостности дверей, замков, отсутствия течи перекрытий;</p> <p>2) Проверка работы системы освещения путём включения-отключения освещения;</p> <p>Визуальный осмотр системы освещения (светильников, выключателей) на предмет наличия перегоревших ламп, разбитых (отсутствующих) плафонов и т.д.</p> <p>3) Визуальный осмотр электрооборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - электросчётчиков, трансформаторов тока, предохранителей, разъединителей, контакторов, пускателей, реле, выключателей, автоматических выключателей и УЗО на предмет целостности, наличия маркировки, отсутствия загрязнений; - шинопроводов и кабельных сетей (кабельные лотки, кабели) на предмет целостности кабельных лотков, повреждения изоляции, наличие маркировки, бирок, отсутствия трещин сварных швов и загрязнений; <p>4) Восстановление маркировки, уборка загрязнений, замена светильников, ламп, стартеров, плафонов, ремонт светильников, чистка плафонов и протяжка контактных соединений и протяжка контактных соединений – при необходимости.</p>	1 раз в неделю
		<p>В ГРЩ и электрических щитах помещений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка рабочей температуры автоматических выключателей, проводов, кабелей, контактных соединений; - проверка работоспособности разъединителей, автоматических выключателей, УЗО путём включения-выключения; - снятие показаний расчётных счётчиков; - чистка загрязнений, уборка мусора по необходимости. 	Ежемесячно
		<p>1) Работы со снятием напряжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - протяжка контактных соединений вводных шин, рубильников, автоматических выключателей, выключателей нагрузки; - замеры изоляции кабельных линий; - уборка мусора, очистка загрязнений; 	Ежегодно

		<p>- замена вводных рубильников, автоматических выключателей и выключателей нагрузки – при необходимости.</p> <p>2) Ремонт изоляции, восстановление маркировки и кабельных бирок – при необходимости.</p>	
	Система автоматической противопожарной защиты (АППЗ: АПС, СОУЭ, АУПТ, ВПВ, системы дымоудаления и подпора воздуха)	<p>1) Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольных приборов, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации, гидромеханических технических средств АУП) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д.</p> <p>2) Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличия пломб на приемно-контрольном приборе;</p> <p>3) Проверка и восстановление:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сетевого и автономного электропитания, элементов заземления; - корпусов, их крепежных элементов и кабельных соединений; <p>4) Корректировка часов и таймеров, программно-настраиваемых режимов работы;</p> <p>5) Внешний осмотр кабельных коммуникаций;</p> <p>6) Проверка работы составных частей системы;</p> <p>7) Проверка комплектации пожарных кранов;</p> <p>8) Профилактические работы на АРМ</p>	Ежемесячно
		<p>1) Проверка кабельных линий методами «прозвонки» и измерения сопротивления;</p> <p>2) Проверка и протяжка контактных соединений;</p> <p>3) Подтяжка сальникового уплотнения запорной и отсечной арматуры сети внутреннего противопожарного водопровода;</p> <p>4) Перекатка пожарных рукавов на новую рукавную скатку;</p> <p>5) Проверка работы системы в целом.</p>	Ежегодно
	Система приточно-вытяжной вентиляции (ПВ)	<p>1) Осмотр:</p> <ul style="list-style-type: none"> - системы на предмет выявления механических повреждений; - воздушных фильтров и ремней; <p>2) Проверки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, реле и автоматических выключателей; 	Ежемесячно

		<p>4) Тестирование контроллеров, коррекция управляющих программ; проверка и коррекция временных программ со щитов управления по месту расположения контроллеров; имитация аварийных ситуаций</p> <p>6) Очистка фильтров при необходимости.</p>	
	Система отопления (ИТП и УУТЭ, тепловые завесы ворот, теплоснабжение вентиляции)	<p>1) Осмотр:</p> <ul style="list-style-type: none"> - трубопроводов теплоснабжения завес и вентиляции, оборудования Индивидуального Теплового Пункта (ИТП) на отсутствие течей, подтеков, мокрых пятен на наружной поверхности тепловой изоляции; - входных задвижек, входных и выходных коллекторов, исходного положения запорной арматуры, дренажных приемков и дренажных устройств (насосов); - контрольно-измерительных приборов и устройств автоматического регулирования; - протяжка фланцевых соединений – при необходимости; <p>2) Проверки в ИТП:</p> <ul style="list-style-type: none"> - параметров (давление, температура, расход) теплоносителя; - узла подпитки на наличие нормативной утечки; - режимов работы насосов; - режима регулятора в соответствии с параметрами теплоносителя и температурой наружного воздуха; - исправности сигнализации и срабатывания схем автоматики переключения насосов; <p>3) Проверка работы и корректировка настройки автоматических регуляторов и контроллеров.</p>	<p>1 раз в неделю в отопительный период или 1 раз в месяц в межотопительный период</p>
		Подготовка к отопительному сезону: промывка теплообменных аппаратов систем отопления и вентиляции, профилактические ремонты, пусконаладочные работы, предъявление УУТЭ и оборудования ИТП инспектору РСО	Ежегодно
	Дренажная канализация (ВК)	Осмотр дренажных колодцев и выпусков, очистка при необходимости	Ежемесячно
	Система контроля доступа (СКУД)	<p>1) Визуальный осмотр элементов системы (двери, оборудованные считывателями, кнопками и электронными замками, подъемно-секционные ворота) на предмет отсутствия механических повреждений, коррозии, чистка – при необходимости;</p> <p>2) Проверка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - работоспособности шлейфов, контроллеров, считывателей, фотоэлементов и сигнальных ламп; - сетевого и резервного электропитания; - элементов заземления (зануления); - целостности корпусов; 	Ежемесячно

		- автоматического переключения цепей с основного ввода на резервный; 3) Диагностика механической части приводов ворот, проверка балансировки полотна плавности хода, смазка – при необходимости; 4) Поддержание работоспособности установленного серверного программного обеспечения;	
	Система охранного телевидения (СОТ)	1) Проверки: - сетевого и резервного электропитания; - элементов заземления (зануления); - целостности корпусов; - автоматического переключения цепей с основного ввода на резервный; - проверка работоспособности узлов управления в целом и их технических средств; 2) Визуальный осмотр кабельных коммуникаций, контроль рабочего положения выключателей; 3) Корректировка часов, таймеров, программно-настраиваемых режимов работы; 4) Чистка, протирка видеокамер; 5) необходимые работы по рекомендациям производителя;	Ежемесячно
Текущий ремонт	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов систем электроснабжения, АППЗ, ПВ, отопления, дренажной канализации, контроля доступа, охранного телевидения		По необходимости
Уборка	Сбор мусора		По необходимости (6 дней в неделю)
	Влажная механизированная уборка		1 раз в неделю
	Сухая уборка (сбор пыли подметальной машиной)		2 раза в неделю
	Обеспыливание колонн		1 раз в месяц

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 нежилого помещения до 31 июля 2019.

Наименование	На весь паркинг (с НДС), руб. в месяц	На 1/197 долю в праве общей долевой собственности (с НДС), руб. в месяц
Техническое обслуживание Паркинга	9016,69	45,77
Уборка паркинга	4223,68	21,44
Текущий ремонт	1451,89	7,37
ИТОГО	14692,26	74,58

Тарифы- стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию нежилого помещения с 01 августа 2019.

Наименование	На весь паркинг (с НДС), руб. в месяц	На 1/197 долю в праве общей долевой собственности (с НДС), руб. в месяц
Техническое обслуживание Паркинга	50701,89	257,37
Уборка паркинга	28716,69	145,77
Текущий ремонт	23923,68	121,44
ИТОГО	103342,26	524,58

ООО «ЮИТ Сервис»
Генеральный директор

Согласно приложению №3.

_____Максимов А.С.

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

Реестр лиц, принявших по акту и собственников нежилого помещения № 1-Н, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 108 , 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 доли в праве общей долевой собственности	Размер доли в праве общей долевой собствен-ти на помещение	Подпись	Примечание

