

## ДОГОВОР П /

на техническое обслуживание автостоянки (паркинга), предоставления коммунальных и иных услуг

г. Санкт-Петербург

" " \_\_\_\_\_ 2016 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Лемминкяйнен Сервис», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора – Тимонова С.М., действующего на основании Устава,

и \_\_\_\_\_  
паспорт \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_

именуемый (ая) в дальнейшем "Заказчик", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по техническому обслуживанию автостоянки (далее - паркинга), надлежащему содержанию и ремонту его инженерных систем и оборудования, прилегающей территории, предоставления коммунальных услуг, диспетчеризации оборудования и инженерных систем, иных услуг, при этом Заказчик своевременно вносит плату за техническое обслуживание имущества, надлежащее содержание и ремонт его инженерных систем и оборудования, прилегающей территории.

Первый этап строительства многоквартирного жилого дома, секции 1-6, позволяет разместить в паркинге 197 парковочных мест.

Второй этап строительства многоквартирного жилого дома, секции 7-12, позволяет разместить в паркинге 163 парковочных мест.

1.2. Объектом технического обслуживания является паркинг, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Набережная Обводного канала, дом 108, помещение 1-Н (7779,1 кв.м), 5-Н (17,3 кв.м), 15-Н (25,2 кв.м), 43-Н (5733,7 кв.м.), **МЕСТО \_\_\_\_\_.**

В состав обслуживаемого паркинга включаются:

а) помещения автостоянки 1-Н площадью 7779,1 кв.м. и 43-Н площадью 5733,7 кв.м., ИТП -6 (5-Н) (17,3 кв.м), ИТП-5 (15-Н) (25,2 кв.м) в том числе лестничные площадки, лестницы, лифт, лифтовая шахта, коридоры, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, инженерное оборудование;

б) въездные и выездные автоматические ворота;

в) ограждающие несущие конструкции (включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и несущие колонны);

г) ограждающие ненесущие конструкции;

д) электрическое, санитарно-техническое и механическое оборудование, находящееся в паркинге;

е) прилегающая территория;

ж) инженерные системы холодного водоснабжения и водоотведения, отопления, а также электрического, санитарно-технического и механического оборудования, расположенного на этих сетях;

з) система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, приборов учета электрической энергии, щитков и шкафов, осветительных установок помещений, противопожарного водопровода, систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, систем пожаротушения, системы приточно вытяжной вентиляции, система контроля воздушной среды ( система газоанализации), пассажирского лифта, сетей (кабелей), а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Обеспечивать содержание и техническое обслуживание имущества паркинга, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Набережная Обводного канала, дом 108 .

Содержание имущества и техническое обслуживание в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния имущества паркинга включает в себя:

- осмотр имущества, осуществляемый представителями Исполнителя, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. При проведении осмотра имущества выполнять следующие работы:
- устранение неисправностей в системах электроснабжения, отопления, водопровода и канализации и др.;
- освещение помещений;
- принятие всех возможных мер для обеспечения нормативного температурно-влажностного режима в помещениях;
- уборку и очистку помещений, а также прилегающей территории, входящей в состав имущества;

- сбор и вывоз твердых бытовых отходов;
- обеспечение соблюдения мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными объектами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства паркинга;
- текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание имущества паркинга. Капитальный ремонт имущества осуществляется на основании дополнительного соглашения;
- поддержание запретного режима курения в паркинге.

2.1.2. Обеспечивать охрану паркинга и обслуживание электронного пропускного оборудования (шлагбаума, ворот) системы видеонаблюдения.

2.1.3. Исполнитель также обязуется:

- а) уведомлять Заказчика об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей паркинга - за 2 суток (за исключением возникновения в сетях аварийной ситуации);
- б) выполнять заявки Заказчика по устранению неисправностей и аварий в установленные сроки;
- в) своевременно уведомлять Заказчика об изменении размера оплаты за услуги.

2.2. Заказчик обязуется:

- 2.2.1. Вносить ежемесячно плату за техническое обслуживание не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.
- 2.2.2. Соблюдать правила пользования и содержания имущества паркинга и прилегающей территории (Приложение №2).
- 2.2.3. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

### 3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. В случае невнесения Заказчиком платы по настоящему Договору в течение 2 месяцев и более или нарушения подп. 2.2.2 настоящего Договора Исполнитель имеет право:

- заблокировать электронные устройства допуска Заказчика на территорию паркинга;
- взыскать с Заказчика задолженность по настоящему Договору и (или) причиненный ущерб в размере реальных убытков.

3.1.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Получать услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором в надлежащем объеме и качестве.

3.2.2. Требовать от Исполнителя возмещения убытков путем перерасчета платежей, произведенных по настоящему Договору, вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору, в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством.

### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Стоимость работ и услуг по Договору определяется в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору. В Приложении № 1 к настоящему Договору приведен действующие на момент заключения настоящего Договора тарифы и цены на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору.

4.2. Плата по настоящему Договору вносится Заказчиком ежемесячно, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

4.3. Размер платы по настоящему Договору и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются Исполнителем в выставляемом Заказчику счете-квитанции.

4.4. Исполнитель вправе в одностороннем порядке увеличить размер платы за техническое обслуживание на величину повышения стоимости аутсорсинговых договоров и увеличивать размер платы за коммунальные ресурсы, в соответствии с тарифами, установленными Комитетом по тарифам Слб. При этом Исполнитель уведомляет Заказчика о предстоящем изменении тарифов за 30 дней.

### 5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

5.1. Все изменения Договора оформляются дополнительным соглашением, подписываются сторонами в соответствии с условиями Договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5.2. Договор может быть изменен по решению суда в случаях, установленных законом.

### 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Исполнитель несет ответственность за объем, режим и качество услуг, предоставляемых Заказчику в рамках настоящего Договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- 6.2. Исполнитель освобождается от ответственности за вред, причиненный имуществу Заказчика, а также от ответственности за нарушение качества предоставления услуг по настоящему Договору, если докажет, что негативные последствия произошли вследствие непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.).
- 6.3. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Заказчика или пользователей, обеспечивается за счет Заказчика.
- 6.4. Заказчик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует в течение трех лет. В случае если за 30 дней до окончания срока действия договора ни одна из сторон не заявит о его прекращении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 7.2. В случае возникновения разногласий, не урегулированных путем переговоров, заинтересованная сторона может обратиться в суд.
- 7.3. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, вследствие форс-мажорных обстоятельств, таких как землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия.
- 7.4. В случае аварии, поломки оборудования, происшедших по вине Заказчика, устранение их производится за счет Заказчика.
- 7.5. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Исполнителя, второй - у Заказчика.

Приложения:

1. Приложение №1 к договору «Тарифы на услуги и работы»;
2. Приложение №2 к договору «Правила пользования и внутреннего распорядка»;

<p><b>Исполнитель:</b>  <b>ООО «Лемминкяйнен Сервис»</b>          199004, Россия, Санкт-Петербург, В.О., Средний проспект, дом 36/40; лит.А          ОГРН 1107847243954          ИНН 7802721200 КПП 780101001          тел. (812) 718-34-86, факс (812) 718-34-47          р/сч 40702810255130001409 в Северо-Западном Банке          Сбербанк РФ г.Санкт-Петербург          к/сч 30101810500000000653          ОКВЭД 70.32 управление недвижимым имуществом          Рег. Номер ФСС 7826034477          Код подчиненности 7826 1          ОКПО 67407248;</p> <p>тел. (812) 718-34-86, факс (812) 718-34-47</p>	<p><b>Заказчик:</b>          _____          _____          Адрес: _____          _____          Паспорт: серия _____ номер _____          Выдан (кем) _____          от _____          Дата рождения: _____          Телефон: _____</p> <p>_____ / _____</p>
---	--

**ТАРИФЫ НА УСЛУГИ И РАБОТЫ**

1.	Содержание инженерных систем	Руб./маши номесто (далее м/м	460
1.1.	Техническое обслуживание индивидуального теплового пункта		
1.2.	Техническое обслуживание, освидетельствование, страхование лифта		
1.3.	Техническое обслуживание системы АППЗ и пожаротушения		
1.4.	Техническое обслуживание системы вентиляции		
1.5.	Техническое обслуживание системы контроля воздушной среды (система газоанализации)		
2.	Обслуживание системы доступа в т.ч.	Руб./м.м.	66
2.1.	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения		
2.2.	Техническое обслуживание сервера контроля доступа		
2.3.	Техническое обслуживание дверей и ворот		
3.	Содержание общего имущества	Руб./м.м.	257
4.	Текущий ремонт	Руб./м.м.	138
5.	Санитарное содержание прилегающей территории и уборка паркинга	Руб./м.м.	66
6.	Услуги охранно-диспетчерской службы	Руб./м.м.	1350
7.	Администрирование паркинга, бухгалтерское сопровождение	Руб./м.м.	102
8.	Отопление (по факту от реального расхода тепла на паркинг, по счетчику) Расчет по Постановлению правительства РФ № 354 от 06.05.11 с изм.	Руб./м.м.	-
9.	Электроэнергия на освещение мест общего пользования, лифта, электроснабжение оборудования паркинга (по факту от реального потребления на основании счетов, выставяемых поставщиком электроэнергии) (Кол-во электроэнергии по счетчику) X (Тариф за 1 кВт) / 366 м.м	Руб./м.м.	-
10.	Холодное водоснабжение и водоотведение для обслуживания мест общего пользования, инженерных систем паркинга, прилегающей территории (по факту от реального расхода на основании счетов, выставяемых поставщиком услуг) (Кол-во м3 воды по счетчику) X (Тариф за 1 м3) / 366 м.м	Руб./м.м.	-
<p>Счета на оплату коммунальных услуг выставяются с учетом ежемесячных показаний приборов учета в соответствии с тарифами, установленными нормативными актами уполномоченных органов власти Санкт-Петербурга, устанавливающими указанные тарифы.</p>			

От Исполнителя

Заказчик:

С.М. Тимонов

**ПРАВИЛА**  
**Пользования и внутреннего распорядка**

**1. Общие положения.**

1.1. Правила пользования и внутреннего распорядка (далее Правила).

1.2. Правила пользования и внутреннего распорядка обязательны к исполнению, как Заказчиком, так и лицами которым доверено управление автотранспортным средством .

1.3. Нарушение правил может привести к применению Исполнителем правовых мер, в том числе наложению штрафных санкций.

**2. Регистрация данных Заказчика и принадлежащего (их) ему автотранспортного средства(средств).  
(ПО ЖЕЛАНИЮ ЗАКАЗЧИКА)**

2.1. Для внесения в базу данных владельцев Машино мест (далее м/место) в паркинге, а также выдачи ключа доступа Заказчик предоставляет:

2.1.1. Свою фотографию – 1 шт размером 3 x 4, а при передачи членам семьи права управления автотранспортным средством фотографии данного члена семьи - 1 шт размером 3 x 4;

2.1.2. Копию технического паспорта автотранспортного средства (средств);

2.1.3. Копию доверенности на управление автотранспортным средством Заказчика иными лицами;

2.1.5. Контактные телефоны Заказчика, а также лиц допущенных к управлению автотранспортным средством Заказчика.

Указанная информация вносится в базу данных владельцев м/мест. При изменении предоставленной информации

Заказчик уведомляет об этом Исполнителя в разумные сроки.

2.2. В случае выезда из паркинга автотранспортного средства управляемого лицом информации, о котором не содержится в базе данных владельцев м/мест – охрана паркинга имеет право ограничить выезд данного автотранспортного средства, запросить документы, подтверждающие право управление данным автотранспортным средством, а также связаться по телефону с владельцем автотранспортного средства для подтверждения возможности управления автотранспортным средством указанного лица.

2.3. При утрате /порче ключа доступа Исполнитель за счет средств Заказчика производит закупку и программирование данного ключа.

2.4. В случае длительного отъезда Заказчика, сдачи м/места в аренду Заказчик должен уведомить об этом Исполнителя. Заказчик должен оставить в охране информацию о контактном (-ых) лицах, которые будут иметь право, распорядится автотранспортным средством в непредвиденных, в том числе аварийных ситуациях. В случае сдачи м/места в аренду Заказчик должен предоставить Исполнителю информацию в соответствии с п.п.2.1.1.,2.1.2.1.3 лица арендовавшего м/место.

2.5. При продаже принадлежащей Заказчику доли в паркинге Заказчик должен сообщить Исполнителю информацию о смене собственника доли в паркинге.

**3. На территории паркинга запрещено:**

3.1. Хранить на территории м/места какие-либо предметы кроме автотранспортных средств ;

3.2. Осуществлять стоянку автомобиля при наличии утечки ГСМ;

3.3. Пользоваться открытым огнем в качестве светового источника и для прогрева двигателя;

3.4. Курить и расливать спиртные напитки;

3.5. Осуществлять стоянку автомобиля на чужом парковочном месте;

3.6. Осуществлять стоянку автомобиля с включенным двигателем;

3.7. Осуществлять мойку автомобиля;

3.8. Осуществлять ремонт автомобиля;

3.9. Въезд автомобиля в аварийном состоянии, с повреждениями и/или неисправностями рулевого управления и тормозной системы, а также на буксире;

3.10. Блокировать проезды, пешеходные дорожки и эвакуационные выходы;

3.11. Хранить легковоспламеняющиеся и взрывоопасные вещества.

**4. Ремонтно-строительные работы в паркинге.**

4.1. Запрещается производить в помещении какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования.

**5. Пользование прилегающей территорией паркинга.**

5.1. Запрещается ходить, мусорить на прилегающих к паркингу газонах.

5.2. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах. Не допускается ремонт и обслуживание транспортных средств на прилегающей к паркингу территории за исключением: работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

**Подача заявлений.**

1. подача заявлений в адрес Исполнителя осуществляется круглосуточно путем передачи заявления на пост охраны, с обязательной регистрацией его в соответствующем журнале .

2. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. Заказчик немедленно должен сообщить в информацию на пост охраны, или по телефону \_\_ (812) \_\_

От Исполнителя

От Заказчика:

\_\_\_\_\_ С.М. Тимонов

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /