

**ДОГОВОР № ____ П
НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ
по содержанию автостоянки**

Дата заключения Договора
« ____ » _____ 2019г.

Индивидуальные данные Сторон:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Академия», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Инашевой Анастасии Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин/ка: _____,
именуемый/ая в дальнейшем «Заказчик»,
Паспорт серия _____ номер _____ выдан _____ г.

Зарегистрированный/ая по адресу _____

с другой стороны, заключили настоящий Договор на оказание услуг и выполнение работ.

Заказчик является правообладателем машиноместа № ____ П (по проекту), которое представляет собой **1/226 (Одна двести двадцать шестая)** доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение **1-Н Н** (далее – автостоянка), находящееся в подвальном этаже многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, д. 63, корп. 2, лит. А.**

Площадь автостоянки оставляет **6425,40** кв.м. Количество машиномест на автостоянке **226 шт.**

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

1. При оформлении настоящего договора Заказчик обязуется внести на расчетный счет Исполнителя денежные средства в сумме _____ (_____) руб.00 коп. (без НДС) в соответствии с Приложением № 2 к Договору в счет оплаты услуг Исполнителю ориентировочно за 3 (три) месяца.

2. Денежные средства в указанной выше сумме включают в себя:

- Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению автостоянкой и общим имуществом многоквартирного дома и коммунальные платежи (электроэнергия автостоянки, отопление автостоянки, электроэнергия на общедомовые нужды, ГВС общедомовые нужды, ХВС общедомовые нужды). Списание денежных средств осуществляется с даты подписания Акта приема-передачи автостоянки с Застройщиком и/или с даты, начиная с которой Заказчик может осуществлять фактическое использование автостоянки, в случае если Акт приема-передачи помещения отсутствует. Исполнитель руководствуется более ранней датой в тех случаях, когда имеются оба основания для списания внесенных денежных средств.

- Целевой взнос, предназначенный для приобретения основных средств (оборудования и материалов) и проведения работ, необходимых для обеспечения надлежащего уровня обслуживания при использовании собственниками общего имущества Дома, а также для организации порядка доступа к общему имуществу Дома. Списание денежных средств осуществляется с даты выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

3. По факту использования денежных средств, оплаченных Заказчиком в качестве Целевого взноса на приобретение основных средств Исполнителем предоставляется подробный отчет об использовании целевого взноса. Отчет предоставляется путем размещения на информационных стендах автостоянки.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства, а Заказчик поручает исполнение обязательств по осуществлению Исполнителем в пользу Заказчика следующих действий, работ и услуг:

- организация содержания и управления автостоянкой, и выполнение сопутствующих услуг, таких как содержание автостоянки в надлежащем санитарном состоянии, контроль технического состояния инженерного оборудования путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийных, инженерных сетей, технологического и специального оборудования, установленного на автостоянке, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы, обслуживание системы контроля доступа на автостоянку, автоматизированной противопожарной защиты, электрощитовых и другие виды услуг и работ, определенно не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего обслуживания и управления автостоянкой;

а Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные Исполнителем услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а путем перечисления на расчётный счёт Исполнителя транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Исполнителем организациям – поставщикам коммунальных услуг, и сумму вознаграждения Исполнителю за организацию оплаты коммунальных услуг, путём перечисления транзитных денежных средств Заказчика организациям – поставщикам коммунальных услуг,

1.2. Состав общего имущества Дома определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 3 к Договору.

1.3. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в помещении автостоянки устанавливаются соответствующим актом между Заказчиком и Исполнителем, который приведен в Приложении № 4.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Исполнителя:

Исполнитель _____
подпись

Заказчик _____
подпись

2.1.1. Организовать:

а) отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Заказчиком платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости заключать Договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору, организовать и содержать за счёт средств Заказчика, уплачиваемых по настоящему Договору, технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг, контроль за состоянием имущества автостоянки, при необходимости вести претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг.

б) представлять интересы Заказчика по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней;

в) представлять интересы Заказчика перед ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями для обеспечения бесперебойного предоставления Заказчику теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), своевременного вывоза твердых бытовых отходов, обслуживания коллективных приборов учета и другого оборудования, относящегося к общему имуществу Дома, устранять выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2.1.2. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг, возможность оплаты Заказчиком коммунальных услуг, включающих в себя, электроснабжение и отопление. При этом Исполнитель обязуется:

а) производить расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести Заказчику за коммунальные услуги, а также аккумуляцию денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчётном счёте Исполнителя и их перечисление организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Исполнителем и организациями - поставщиками коммунальных услуг;

б) контролировать и требовать исполнения Договорных обязательств подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг;

в) устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.3. Собственными силами или путём привлечения подрядных организаций обеспечить содержание в надлежащем состоянии и обслуживание: систем автоматизированной противопожарной защиты, аварийно-диспетчерской службы, общеобменной вентиляции, сигнализации загазованности, видеонаблюдения, водяного пожаротушения, контроля доступа на автостоянку.

Содержать общее имущество Дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии обеспечивающем:

а) соблюдение требований к надежности и безопасности Дома;

б) безопасности жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества;

г) соблюдение прав и законных интересов Заказчиков, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Доме, установленных нормативно-правовыми актами;

е) поддержание архитектурного облика Дома в соответствии с проектной документацией.

Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества, а также предоставлять коммунальные услуги Заказчику в соответствии с действующими Правилами, установленными Правительством Российской Федерации, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

В случае оказания услуг и выполнения работ не в полном объеме и/или ненадлежащего качества по вине Исполнителя последний обязан устранить все выявленные недостатки в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а также произвести соответствующий перерасчет размера платы в порядке, предусмотренном Правилами.

При этом Исполнитель обязуется:

а) проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества автостоянки и заключать с ними договоры, либо обеспечивать выполнение вышеуказанных работ и услуг самостоятельно. В случае выбора на общем собрании собственников организаций для выполнения отдельных видов работ, заключить с ними по согласованию с Заказчиком соответствующие договоры;

б) контролировать и требовать исполнения Договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключённым с подрядчиками Договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) осуществлять подготовку к сезонной эксплуатации автостоянки;

е) обеспечивать аварийное обслуживание;

ж) проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния оборудования автостоянки (их ремонт или замену), а также несущих конструкций, информировать владельцев автостоянки о текущем состоянии инженерных сетей и коммуникаций в соответствии с результатами осмотров.

2.1.4. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества, а также об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб).

Путем размещения уведомлений на информационных стендах автостоянки уведомлять Заказчика о ремонте, об отключении, испытании или изменении режима эксплуатации инженерных сетей автостоянки (не менее чем за 1 сутки до момента проведения вышеуказанных мероприятий).

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на автостоянку, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

2.1.6. Ежемесячно не позднее **15 (Пятнадцатого) числа текущего** месяца производить расчет суммы платежа, который необходимо произвести Заказчику по настоящему Договору.

2.1.7. Перечислять поставщикам коммунальных услуг и подрядным организациям в порядке и сроки, установленные Договорами, заключенными с ними во исполнение настоящего Договора, поступившие от Заказчика денежные средства в счёт оплаты платежей за предоставленные ими услуги.

2.1.8. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг информировать Заказчика в письменной форме путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или платежных документах не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере. Надлежащим также считается уведомление об изменении тарифов (в результате принятия нормативно – правовых актов уполномоченным органом Правительства Санкт – Петербурга к компетенции которого отнесено принятие решений об изменении действующих тарифов) опубликованное в средствах массовой информации (в печатных изданиях и т.д.) доступ к которым является общедоступным.

Ежегодно не позднее «01» июня года, следующего за отчетным, предоставлять отчет о выполнении настоящего Договора, о начисленных и истраченных денежных средствах за коммунальные услуги, потребленные за прошедший год, о суммах вознаграждения Исполнителю путём размещения информации на информационных стендах автостоянки и на Интернет-сайте www.cosmoservice.spb.ru

2.1.9. Производить оценку физического износа, эксплуатационных показателей и работоспособности общего имущества или его отдельных элементов, информировать о них Заказчика и иных жителей в Доме.

2.1.10. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.11. В течении 30 (тридцать) календарных дней с момента заключения Договора обеспечить ведение лицевого счета Заказчика, выдачу оборотных ведомостей, справок об отсутствии задолженности по платежам.

2.1.12. Исполнитель несет ответственность за повреждение (причинение вреда) имуществу Заказчика в результате выполнения работ и оказания услуг по содержанию и техническому ремонту общего имущества автостоянки.

2.1.13. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2. Обязанности Заказчика:

2.2.1. Ежемесячно не позднее **10 (Десятого) числа месяца**, следующего за месяцем оказания услуги, вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору.

Возмещать Исполнителю непредвиденные расходы (возникшие в результате экстренных и форс-мажорных ситуаций, грозящих выходом из строя инженерных сетей и коммуникаций, нарушением целостности Здания или его частей, или угрожающих жизни и здоровью людей, требующие немедленного устранения), не включенные в оплату Заказчиком по данному Договору, но неизбежно возникающие при исполнении настоящего Договора.

2.2.2. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправностей, относящихся к Помещению автостоянки (неисправности сетей, оборудования, приборов учета и т.п.), создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

2.2.3. За свой счет производить ремонт Помещения, оборудования, расположенного в нём, а также ремонт общего имущества автостоянки или Дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Заказчика. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителями Заказчика и Исполнителя, либо Акт, составленный Исполнителем на основании записи данных, полученных через систему видеонаблюдения.

2.2.4. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей автостоянки, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем.

2.2.6. Не подключать и не использовать электробытовые приборы, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование на территории автостоянки, без согласования с Исполнителем,

2.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения проходов, проездов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.7. Производить переустройства, перепланировки и реконструкции Помещения, переустройство инженерного оборудования только после предварительного уведомления об этом Исполнителя и только с разрешения Межведомственной Комиссии (Далее - МВК) администрации района Санкт-Петербурга, в котором находится Дом. До начала производства вышеуказанных работ заключить Договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить Исполнителю копии проектов, разработанных и утвержденных полномочными (имеющими соответствующие лицензии) организациями или физическими лицами с соответствующим разрешением районной МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений Дома). Производство вышеуказанных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы связанные с повышенным уровнем шума производить запрещено.

2.2.8. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации Дома, без согласования с Исполнителем. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного Исполнителем административного штрафа за несоответствие общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Заказчика) нормам безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

2.2.9. Не заключать аналогичные Договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора.

2.2.10. Не оставлять бытовой и строительный мусор, на местах проезда, въезда/выезда с автостоянки и местах предназначенных для парковки авто транспортных средств.

2.2.11. Не использовать места, предназначенные для парковки автотранспорта под складские нужды (в том числе хранение шин и запчастей).

2.2.12. Не курить и не использовать огне- и взрывоопасные предметы и материалы, не заряжать аккумуляторы, не производить ремонт и мытье автотранспортных средств на территории автостоянки.

2.2.13. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

2.2.14. При переходе права собственности на Помещение Заказчик обязан в трехдневный срок с даты получения свидетельства о регистрации права собственности, либо документов о прекращении действующих прав, письменно уведомить об этом Исполнителя с приложением копий соответствующих документов.

2.2.15. Полностью выполнять обязанности по настоящему Договору, а также нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных Исполнителем в результате нарушения Заказчиком обязательств по настоящему Договору либо из-за порчи общего имущества Дома.

3.1.2. Оказывать дополнительные услуги, предварительно согласованные с Заказчиком и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.

3.1.3. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.

3.1.4. В случае образования задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме превышающей трехмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.5. Осуществлять целевые сборы денежных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором с обязательным предоставлением отчета не позднее следующего месяца.

3.1.6. Не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Заказчиком, принимать от Заказчика и иных собственников (правообладателей) парковочных мест денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг, аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Заказчика и собственников и своевременно перечислять данные денежные средства организациям – поставщикам коммунальных услуг.

3.1.7. Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Заказчиком, равно как и остальными собственниками (правообладателями), средств за коммунальные услуги предоставляемые в помещении автостоянки и перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг Исполнителем, средств за коммунальные услуги.

3.1.8. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Своевременно получать услуги в соответствии с настоящим Договором с качеством, установленным для соответствующего вида работ и услуг.

3.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.2.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Дома, об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.2.4. Обращаться с жалобами на действия (бездействия) Исполнителя в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, в т.ч. в суд за защитой своих прав и интересов.

3.2.5. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

а) участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества Дома;

б) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

в) знакомиться с содержанием технической документации на ДOME.

3.2.6. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Заказчика, оформленное в письменном виде.

3.2.7. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с настоящим Договором в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в ДOME ненадлежащего качества.

3.2.8. Требовать от Исполнителя возмещения убытков причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей, приведших к порче общего имущества Дома или Помещения, принадлежащего Заказчику.

3.2.9. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в ДOME, предусмотренные законодательством.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

4.1.1 Исполнитель несет ответственность:

за ущерб, причиненный Заказчику в результате действий или бездействия Исполнителя, в размере причиненного ущерба; за нарушение сроков предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. Заказчик несет ответственность за несвоевременное, а также неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем уплаты Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Расчет пеней Исполнителем производится по следующей формуле:

$$P = 3 * КД * 1/300 * СР,$$

где

P = пеня;

З = сумма задолженности;

СР = ставка рефинансирования;

КД = количество дней просрочки.

Начисление пени, производится на средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг. Полученный Исполнителем доход в виде пени, не обращается в прибыль Исполнителя и может использоваться только на покрытие штрафных санкций организаций – поставщиков коммунальных услуг, или для оплаты коммунальных услуг.

4.2.1. Заказчик несет ответственность за ущерб, причиненный Исполнителю в результате действий или бездействия Заказчика, в размере причиненного ущерба.

4.3. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика, общему имуществу Заказчика в Доме, а также по требованию Исполнителя либо Заказчика составляется Акт.

4.4. В случае письменного признания Исполнителем или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость с указанием виновной стороны.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Стоимость работ и услуг, порядок (методика) расчета платы за услуги по Договору определяется в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору. В Приложении № 1 к настоящему Договору приведен действующий на момент заключения настоящего Договора прейскурант тарифов и цен на услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору.

Размер платы (стоимость работ и услуг) за жилищные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит индексации не чаще одного раза в год с момента утверждения настоящего договора общим собранием в течении всего срока действия Договора. По указанному соглашению Сторон индексация размера платы осуществляется управляющей компанией исходя из изменения индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации, либо в случае изменения нормативных актов г. Санкт – Петербурга, определяющих тарифы на соответствующие услуги (в порядке и сроки, установленные соответствующим нормативным актом).

6.2. Тарифы и порядок начисления Заказчику стоимости за коммунальные услуги устанавливается нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга

6.3. Сумма платежей Заказчика по настоящему Договору не может быть меньше суммы, необходимой Исполнителю для обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества Дома в соответствии с требованиями законодательства и оплаты, фактически потребленных Домом объемов (количества) коммунальных услуг.

6.4. Оплата производится на основании платежных документов (счета-извещения), представленных Исполнителем не позднее **15 (Пятнадцатого)** числа следующего за расчетным месяцем. В случае внесения Заказчиком суммы, не соответствующей сумме начислений за определенный период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Заказчиком без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

6.5. Отсутствие у Заказчика выставленных платежных документов не является основанием для отказа Заказчика от оплаты по настоящему Договору. Заказчик в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

6.6. Неиспользование Заказчиком машиноместа не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

6.7. По мере возникновения непредвиденных расходов, не включенных в оплату Заказчиком по данному Договору, но которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора производить расчет и начисление отдельной строкой Заказчику сумм подлежащих компенсации.

Суммы, подлежащие оплате (компенсации) Заказчиком за проведение работ, вызванных непредвиденными расходами, рассчитываются от общей стоимости работ (с учетом стоимости материалов и оборудования) на основании Акта выполненных работ пропорционально доли в праве общей долевой собственности автостоянки, не позднее чем через 3 (три) месяца с момента окончания вышеуказанных работ. В случае если непредвиденные работы проводятся поэтапно, начисление возможно по мере исполнения работ в соответствии с утвержденным Исполнителем графиком производства работ и Актами выполненных работ, при предварительном согласовании с Заказчиком.

6.8. Исполнитель ежемесячно не позднее **15 (Пятнадцатого)** числа следующего за расчетным месяцем производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Заказчиком по настоящему Договору, и направляет Заказчику счет-квитанцию, в которой в том числе указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате по настоящему Договору.

В расчет оплаты отдельной строкой также включаются платежи, предусмотренные п. 2.2.1. Договора и начисленные Заказчику штрафы и пени, предусмотренные п. 4.2. настоящего Договора, а также суммы перерасчета.

Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 25 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений.

6.9. Сумма целевого взноса, предназначенная для приобретения основных средств включается в квитанцию Заказчика при оформлении настоящего Договора (в соответствии с Приложением № 2 к Договору).

6.10. Расходы, связанные с переводом денежных средств, в счет оплаты по настоящему Договору несет Заказчик. Указанные расходы НЕ включаются Исполнителем в счет – квитанцию в соответствии с п. 6.10. настоящего договора.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

7.2. В случае невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

7.3. Разрешение всех споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется сторонами в Калининском районном суде г. Санкт-Петербурга, либо мировым судьей Московского района к территориальной подсудности которого относится место нахождения Дома, обслуживаемого Исполнителем по данному Договору.

7.4. В случае возникновения споров Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, обязательными для Сторон, действующими нормативными актами:

- а) регулируемыми отношения в сфере оказания услуг по технической эксплуатации жилищного фонда:
 - по управлению жилищным фондом;
 - по техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций и инженерных систем зданий;
 - по санитарному содержанию мест общего пользования, придомовой территории, уходу за зелеными насаждениями;
- б) регулируемыми отношения в сфере предоставления коммунальных услуг гражданам.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Условия настоящего договора устанавливаются едиными для всех собственников (правообладателей) машиномест автостоянки.

8.2. Договор распространяет свое действие на отношения (т.е. услуги оказываемые Заказчику), возникшие с даты подписания Заказчиком Акта приема-передачи машиноместа с Застройщиком или с той даты, начиная с которой Заказчик может осуществлять фактическое использование помещения, в зависимости от того, какая дата более ранняя.

Договор заключен сроком на 1 (один) год или до избрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации иного способа управления Домом. При выборе иного способа управления Договор действует в течение срока, установленного общим собранием собственников.

8.3. Настоящий Договор подлежит изменению в случае утверждения иных условий настоящего Договора на общем собрании собственников помещений в Доме. При этом настоящий Договор считается измененным или прекращенным с даты принятия соответствующего решения на Общем собрании собственников помещений Дома без заключения дополнительного соглашения.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Стороны пришли к соглашению о том, что оплачиваемые Заказчиком Исполнителю, равно как и иными собственниками (правообладателями) машиномест автостоянки, средства на оплату коммунальных услуг, получаемых собственниками машиномест автостоянки, не являются прибылью Исполнителя, а носят характер транзитных платежей, перечисляемых Исполнителем организациям поставщикам коммунальных услуг.

9.2. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений Дома, аварийной ситуации в Помещении Заказчика в его отсутствие, Исполнитель после получения информации об этом обязан сообщить Заказчику по телефону, указанному в настоящем договоре, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в свое Помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

9.3. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес, по которому находится Дом.

9.4. Контроль над выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору осуществляется Заказчиком в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранным по решению общего собрания собственников помещений в Доме из числа собственников помещений в Доме.

9.5. Исполнитель обязан предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) информацию по выполнению Договора управления в Доме в десятидневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон. Один экземпляр передан Заказчику, один экземпляр остался у Исполнителя.

10.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или иных причин, это не затрагивает действительности остальных его условий.

10.3. Споры, возникающие между Сторонами при заключении, исполнении, изменении, расторжении настоящего Договора будут решаться путем проведения переговоров с соблюдением претензионного (досудебного) порядка разрешения споров, а в случае невозможности достижения согласия - в судебном порядке.

10.4. В остальных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Прейскурант тарифов и цен на услуги и работы;

Приложение № 2 Ориентировочный план расходов денежных средств, оплаченных в соответствии с п. 1 Особых условий Договора;

Приложение № 3 Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 4 АКТ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся Помещения Заказчика.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Академия»</p> <p>194044, Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр-т, д. 4-6, литера А ИНН 7802450230 / КПП 780201001, ОГРН 1089848003343, ОКПО 89004516, ОАО «Банк Санкт-Петербург» Расчетный счет № 40702810338000003423, В Дополнительном офисе «Охтинский» к/сч: 30101810900000000790 БИК 044030790, Телефон: 332-05-05</p> <p>По доверенности № _____ от _____._____._____ г.</p> <p>_____/_____/_____./</p>	<p>Заказчик:</p> <p>_____ ,</p> <p>Паспорт серия _____ номер _____ выдан _____ г., _____ ,</p> <p>Дата рождения: _____ .</p> <p>Зарегистрированный/ая по адресу: _____</p> <p>_____</p> <p>Тел. (моб.) _____</p> <p>Тел. (раб.дом) _____</p> <p>Email: _____</p> <p>_____ / _____ . / _____ . /</p>
---	--

**ПРЕЙСКУРАНТ ТАРИФОВ И ЦЕН НА УСЛУГИ И РАБОТЫ
для владельцев автостоянки дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, д. 63, корп. 2, лит. А**

	Наименование	Ед. измерения (в месяц)	Тариф	Норма	Основание
I	Содержание и ремонт жилого помещения	руб./м/место			
	• Содержание общего имущества многоквартирного дома	руб./м/место	155,17		Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора
	• Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	руб./м/место	168,93		Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора
	• Уборка территории автостоянки	руб./м/место	334,89		Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора
	• Обслуживание системы видеонаблюдения	руб./м/место	111,95		Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора
	• Обслуживание системы контроля управления доступом	руб./м/место	21,18		Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора
	• Обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	руб./м/место	40,66		Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора
	• Обслуживание системы приточно-вытяжной вентиляции	руб./м/место	38,78		Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора
	• Обслуживание подъемно-секционных ворот, шлюзабаума	руб./м/место	194,69		Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора
	• Обслуживание узла учета тепловой энергии (КУУТЭ), холодной воды, электрической энергии	руб./м/место	26,96		Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора
	• Обслуживание системы сигнализации завазованности	руб./м/место	34,17		Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора
	• Вывоз твердых коммунальных отходов	руб./м/место	18,82		Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора
	• Управление многоквартирным домом, в том числе: -бухгалтерское сопровождение: расчет квартирной платы, расчет льгот, проведение сверок, перерасчетов, учет поступлений, ведение бухгалтерского и налогового учета. -сопровождение юридического и договорного отделов: контроль исполнения договоров с ресурсоснабжающими организациями. -административно-хозяйственная работа.	руб./м/место	160,12		Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора
	• Служба охраны	руб./м/место	88,13		Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора
	• Служба администраторов	руб./м/место	885,89		Услуга предоставляется в соответствии со Стандартом обслуживания, на основании Договора
	• Э/чн день в целях содержания общего имущества	руб. /кВт-ч.	3,67	по факту	Распоряжение Комитета по тарифам СПб №283-р от 24.12.2018
	• Э/чн ночь в целях содержания общего имущества	руб. /кВт-ч.	2,13	по факту	Распоряжение Комитета по тарифам СПб №283-р от 24.12.2018
	• ГВ в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м	114,60	по факту	Распоряжение Комитета по тарифам СПб №199-р от 19.12.2018
	• ХВ в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м	41,24	по факту	Распоряжение Комитета по тарифам СПб №254-р от 19.12.2018
	• В/о в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м	-		Распоряжение Комитета по тарифам СПб №254-р от 19.12.2018
II	Прочие услуги				
	• Прочие (могут быть включены иные виды услуг, а также платежи на основании договора либо решения, принятого на общем собрании)				
III	Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	руб. /кв.м	4,75		Постановление Правительства СПб № 824 от 23.10.2018г.
IV	Коммунальные услуги				
1	Отопление автостоянки	руб. /гкал	1942,36	по факту расхода	Распоряжение Комитета по тарифам СПб №199-р от 19.12.2018
2	Электроэнергия автостоянки	руб. /кВт-ч	3,46	по факту расхода	Распоряжение Комитета по тарифам СПб №283-р от 24.12.2018
V	Пени	руб./ за каждый день	До 30 дн.-0, с 31-90 дн.-1/300 ставки, с 91 дн.-1/30 ставки		Жилищный Кодекс РФ ст.155, п.14

Ориентировочный план расходов денежных средств Заказчика, оплаченных в соответствии с п. 1
Особых условий Договора, в отношении автостоянки многоквартирного дома, расположенного по
адресу:

г. Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, д. 63, корп. 2, лит. А

1	Наименование	Ед. измерения	
	Аванс на услуги по управлению, содержанию текущему ремонту общего имущества	<i>руб./доля</i>	5 179,47
	Аванс на коммунальные платежи (электроэнергия автостоянки, отопление автостоянки, электроэнергия на общедомовые нужды, ГВС общедомовые нужды, ХВС общедомовые нужды) <i>(по факту от реального расхода многоквартирным домом)</i>	<i>руб./доля</i>	1 500,00
Сумма к оплате по помещению Заказчика:			
2	Целевой взнос на закупку и монтаж/установку основных средств: <i>Система контроля управления доступом в паркинг (642 521,70 руб.)</i> <i>Система видеонаблюдения паркинга (489 772,70 руб.)</i>	<i>руб./доля</i>	5010,15
Сумма к оплате по помещению Заказчика:			
ИТОГО:			

Состав
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, д. 63, корп. 2, лит. А

Год постройки: **2014 г.**

Фундамент (тип и материал) **буроналивные сваи, монолитная железобетонная плита**

Несущие стены (материал) **монолитный железобетон**

Перекрытия (материал) **монолитный железобетон**

Крыша (материал кровли, площадь) **мягкая рулонная**

Инженерное и иное оборудование: **Система холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт (кол-во) 6, насосы (кол-во) 32, автоматизированная система противопожарной защиты, переговорно-замочное устройство, лифт пассажирский (кол-во) 7, лифт грузовой (кол-во) 7.**

Нежилые помещения:

Необорудованный цокольный этаж, технический этаж (площадь) **668,00 кв. м., 4705,50 кв. м.**

Лестницы, лестничные площадки (площадь) **6212,60 кв. м.**

Количество квартир: **474**

Количество зданий: **1**

Встроенные нежилые помещения: **9 284,70 кв. м. (в том числе автостоянка 6425,40 кв. м.)**

Площадь технологических помещений: **1253,10 кв. м.**

Количество этажей: **24, цокольный этаж, кроме того технический этаж, мезонин**

Общая площадь Здания: **42108,30 кв. м.**

АКТ
балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем помещения Заказчика, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, д. 63, корп. 2, лит. А

Обслуживаются Исполнителем:

- система энергоснабжения;
- система теплоснабжения;
- АПС (система противопожарной сигнализации);
- СКУД;
- система АУВП (автоматизированной установки водяного пожаротушения спринклерное);
- система АОВ (автоматическая общеобменная вентиляция гаража приточно-вытяжная);
- система видеонаблюдения;
- система противопожарного водоснабжения;
- автоматические подъемно-секционные ворота – 2 шт.
- система дымоудаления
- ОДС (система диспетчерской связи).