

**Договор на обслуживание наземной автостоянки со встроенными  
помещениями общественного назначения (№2 по ПЗУ) по  
адресу: г. Екатеринбург, ул. Стрелочников, строение 8 а**

г. Екатеринбург

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

---

Собственник нежилого помещения \ машино-места №\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Урал ЮИТ Сервис»** (ОГРН 1086673017287, ИНН 6673193893), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Стариковой Екатерины Михайловны, действующей на основании доверенности № 2 от 10.01.2022 г., с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **1. Предмет договора**

1.1. Исполнитель обязуется оказывать Заказчику услуги по обслуживанию наземной автостоянки со встроенными помещениями общественного назначения (№2 по ПЗУ), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Стрелочников, дом 8 а (далее – Строение), 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 Строением, Исполнитель не принимает на себя иных обязательств по управлению Строением, кроме работ и услуг, указанных в Приложении №1 «Перечень работ и услуг», а равно Исполнитель не несет ответственности за состояние Строения, если ухудшение его состояния не вызвано ненадлежащим исполнением услуг по настоящему Договору.

### **2. Права сторон**

#### **2.1 Заказчик имеет право:**

2.1.1 Использовать Строение, машино-место или нежилое помещение 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, в случае если выявленные недостатки не будут устранены.

2.1.3 Получать в срок, предусмотренный Договором, документ на оплату услуг, оказываемых по настоящему Договору.

2.1.4 Направлять Исполнителю, заявления и/или письма от имени Заказчика по 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 – без предварительного уведомления;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.2.3 Для исполнения своих обязательств по Договору привлекать третьих лиц.

2.2.4 Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Договором, в том числе осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора самостоятельно или через своего представителя.

2.2.5 Самостоятельно определять способ и порядок выполнения обязательств по настоящему Договору.

2.2.6 Инициировать общее собрание собственников машино-мест и помещений в Строении.

### **3. Обязанности сторон**

#### **3.1. Заказчик обязан:**

3.1.1. Обеспечить Исполнителю и (или) привлечённым им для исполнения Договора третьим лицам беспрепятственный доступ в Строение.

3.1.2. Использовать Строение, машино-место и помещения в Строении в соответствии с их целевым назначением (в частности, стоянка легкового автомобиля, либо иное аналогичное использование, осуществляемое с соблюдением границ машино-места и не препятствующее использованию соседних машино-мест другими собственниками).

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

3.1.4. Не допускать складирования, хранения в границах машино-места и в Строении горючих и легковоспламеняющихся веществ и предметов, не допускать захламления бытовым, строительным и иным мусором машино-места, а также Строения.

3.1.5. Оплачивать оказанные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.6. Возмещать Исполнителю затраты на оплату коммунальных ресурсов в соответствии с долей Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество Строения, в случае, когда договор на поставку коммунальных ресурсов заключен Исполнителем от имени и за счет собственников нежилых помещений и машино-мест, расположенных в Строении, при условии несения Исполнителем соответствующих затрат. Затраты на оплату коммунальных ресурсов определяются на основании показаний коллективных приборов учета коммунальных ресурсов в случае их наличия.

3.1.7. В случае если общим собранием собственников машино-мест и помещений в Строении решение о наделении Исполнителя правом на заключение от имени и в интересах собственников договоров на поставку коммунальных ресурсов не принято, Заказчик обязуется самостоятельно заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов.

3.1.8. Соблюдать правила пожарной безопасности, допускать представителей Исполнителя для устранения неисправностей при авариях, для технических осмотров, планово-предупредительных осмотров и т.д.

3.1.9. Незамедлительно извещать Исполнителя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) машино-месту, нежилому помещению и / или Строению ущерб. Своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, дальнейшего разрушения или повреждения.

3.1.10. При отчуждении машино-места / нежилого помещения, уведомить Исполнителя, произвести с Исполнителем полный расчет.

#### **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 01-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, передавать Заказчику для оплаты платежные документы («квитанции») через управляющего Строением. В случае отсутствия платежного документа Заказчик должен не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, обратиться к Исполнителю 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 машино-мест и помещений в Строении по предложению Исполнителя, до момента принятия решения на общем собрании настоящий договор может быть заключен персонально с каждым собственником.

4.3. По истечении каждых 12 месяцев с даты утверждения стоимости услуг и работ по Договору, а также иных платежей, утвержденных решением общего собрания (в том числе, в порядке индексации в соответствии с принятым общим собранием решением) размер такой платы (платежей) подлежит индексации на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, при условии, что размер такой платы (платежей) не был изменён решением общего собрания собственников машино-мест и помещений в Строении, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников машино-мест и помещений в Строении.

На момент подписания настоящего Договора сумма оплаты в месяц за услуги Исполнителя, оказываемые по настоящему Договору согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору.

4.4. Текущий и капитальный ремонт общего имущества собственников Строения не входит в стоимость

обслуживания по настоящему Договору и выполняется по отдельному соглашению.

В случае если общим собранием собственников принято решение о наделении Исполнителя правом на заключение от имени и за счет собственников договоров на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, Заказчик возмещает Исполнителю затраты на оплату коммунальных ресурсов в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество при условии несения Исполнителем соответствующих затрат. Затраты на оплату коммунальных ресурсов определяются в соответствии с тарифами, установленными органами государственной власти субъекта РФ, на основании показаний коллективных приборов учета коммунальных ресурсов в случае их наличия.

4.5. Заказчик производит оплату по настоящему Договору ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Исполнителя, указанный в платежном документе.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. Уведомление об изменении размера оплаты по настоящему Договору, тарифов на коммунальные ресурсы, размещается в общедоступных местах в Строении за 15 календарных дней до даты направления Заказчику документа на оплату. Стороны согласовали, что изменение стоимости услуг производится в уведомительном порядке, подписание соглашений об изменении стоимости услуг не требуется.

## **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 машино-место / нежилое 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 нормативного акта органом 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 До принятия решения на общем собрании собственников машино-мест и помещений в Строении, договор заключается персонально с каждым собственником, вступает в силу с даты подписания акта приема-передачи помещения (машино-места / нежилого помещения) собственником.

6.2 В случае, если общее собрание собственников машино-мест и помещений в Строении не состоится по причине отсутствия кворума или собственниками машино-мест / нежилых помещений не будет принято решение о выборе обслуживающей организации и заключении договора на обслуживание Строения, настоящий Договор продолжает действовать на тех же условиях до момента предоставления собственниками в адрес Исполнителя протокола общего собрания, содержащего решения о выборе обслуживающей организации и заключении договора на обслуживание Строения.

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 Гражданского кодекса РФ участники долевой собственности

обязаны соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию, а также учитывая то, что в силу статьи 421 Гражданского кодекса РФ 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 Строения 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 Строение, не является объектом жилого фонда и не является общими помещениями в объекте жилого фонда, поэтому его обслуживание осуществляется на основании положений действующего законодательства, но специальные правила, связанные с эксплуатацией жилых помещений и общих помещений в многоквартирных домах к обслуживанию не применяются.

6.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть у Сторон в рамках исполнения условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться урегулировать в досудебном порядке.

6.7. При не достижении взаимоприемлемого решения Стороны оставляют за собой право передать возникший спор на рассмотрение суда по месту государственной регистрации Исполнителя в порядке и на условиях, предусмотренных действующим в Российской Федерации законодательством.

### 7. Особые условия.

7.1. До момента заключения Заказчиком прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями Исполнитель выступает в качестве агента.

7.2. Перечень общего имущества Строения устанавливается в соответствии с технической документацией на Строение. Общим имуществом стороны признают имущество, обслуживающее более одного помещения (нежилого помещения или машино-места) в Строении.

## 8. Приложения

Приложение № 1. Перечень работ и услуг;  
Приложение № 2. Стоимость работ и услуг.

### 9. Реквизиты и подписи Сторон

#### ЗАКАЗЧИК

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Паспорт РФ:  
серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
Выдан: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
код  
подразделения \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_  
Адрес  
регистрации \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Телефон \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

#### ИСПОЛНИТЕЛЬ

**ООО «Урал ЮИТ Сервис»**  
ИНН 6673193893, КПП 668601001  
ОГРН 1086673017287, 620135 г. Екатеринбург  
Ул. Красных командиров, 29 оф. 208  
р/с 40702810616110039695, Уральский банк ПАО  
«Сбербанк России» г. Екатеринбург, к/с  
30101810500000000674, БИК 046577674  
График работы:  
Пн-Чт. с 8-30 до 17-30 час.,  
Птн. с 08-30 до 16-30, Сб, Вс. – выходные дни,  
Обед с 12-00 до 13-00.  
**Тел. +7 343 287-05-18 Круглосуточная  
диспетчерская служба**  
Электронная почта: **ural-service@yit.ru**  
Сайт: **www.yitservice.ru**  
Генеральный директор Строкач Александр  
Сергеевич  
\_\_\_\_\_/Е.М. Старикова/

**Приложение 1 к Договору**  
от \_\_\_\_\_ г.  
**на обслуживание наземной автостоянки со встроенными**  
**помещениями общественного назначения (№2 по ПЗУ)**  
**по адресу: г. Екатеринбург, ул. Стрелочников, строение 8 а**

**Перечень работ и услуг**

Наименование услуги / работы	Наименование системы	Вид работ	Периодичность
Техническое обслуживание	Система электроснабжения и освещения(ЭС и ЭО)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Осмотр светильников Строения и технических помещений Строения. При необходимости обеспыливание плафонов, протяжка контактных соединений.</li> <li>- Осмотр фасадных светильников. При необходимости обеспыливание плафонов, протяжка контактных соединений.</li> </ul>	Еженедельно
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Осмотр ГРЩ, силовых щитов и щитов освещения. Работы проводятся без снятия напряжения. Осмотр, проверка счётчиков и трансформаторов тока. Снятие показаний счётчиков. При необходимости восстановление маркировки щитов, автоматических выключателей, УЗО, пускателей, контакторов, шин, проводов, кабелей, счётчиков и трансформаторов тока. Проверка работоспособности УЗО. Измерение рабочей температуры автоматических выключателей, проводов, кабелей, контактных соединений. Осмотр и проверка наличия СИЗ, аптечки, средств пожаротушения.</li> <li>- Осмотр системы заземления, ГЗШ. Осмотр креплений и сварных соединений. При необходимости замена крепёжных изделий, восстановление маркировки.</li> <li>- Осмотр кабельных линий и кабельных трасс. Осмотр проводов, кабелей, кабельных лотков, мест прохода кабельных трасс через перекрытия. При необходимости ремонт изоляции, восстановление маркировки, кабельных бирок.</li> </ul>	Ежемесячно
		<p>Осмотр и техническое обслуживание ГРЩ, силовых щитов и щитов освещения. Работы, проводятся со снятым напряжением. Протяжка контактных соединений вводных шин, вводных рубильников, автоматических выключателей, выключателей нагрузки, при необходимости техническое обслуживание рубильников, автоматических выключателей, выключателей нагрузки.</p>	Ежегодно
	Содержание и ремонт АППЗ (АУПС, СОУЭ, ПД-ВД, АУПТ, ВПВ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ежемесячная проверка работоспособности систем пожарной сигнализации и оповещения (АУПС, СОУЭ) с задействованием противодымной вентиляции (ПД-ВД) путём опробования и контроля нормативных/рабочих параметров установок</li> <li>- Реагирование круглосуточного дежурного персонала объекта и выезд сервис-инженера на сигналы "Неисправность", "Пожар" и прочие, поступающие от АППЗ</li> <li>- Ведение отчетной документации по проведению ТО и ППР</li> <li>- Ежемесячные внешние осмотры систем АУПТ, ВПВ на</li> </ul>	Ежемесячно

	<p>отсутствие повреждений, течи, коррозии, комплектности пож.шкафов, состояния пож.знаков, надёжности креплений, положения запорной арматуры</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ежемесячная проверка работоспособности эл.задвижек, компрессоров, насосов, пож.клапанов и станций пожаротушения, шкафов управления с контролем рабочего давления, клапанов ДПД-ВД и прочего оборудования АППЗ</li> <li>- Контроль состояния аккумуляторных батарей в блоках эл.питания, замена по необходимости</li> <li>- Контроль автоматического перехода с основного эл.питания на резервный и обратно</li> <li>- Контроль состояния АППЗ объекта с АРМ «ОРИОН» на круглосуточном посту охраны с отладкой необх.параметров</li> <li>- Проведение испытаний ВПВ на напор и водоотдачу 2 раза в год</li> <li>- Проведение перекачки пож.рукавов ВПВ в 1 раз в год</li> <li>- Ежегодная промывка и/или слив воды после срабатываний/испытаний/рем.работ в трубопроводах систем АПТ,ВПВ</li> <li>- Чистка приборов АППЗ , контроль за целостностью корпусов, надёжностью креплений, восстановление по необходимости.</li> <li>- Проверка и восстановление элементов заземления (зануления)</li> <li>- Метрологическая проверка КИП</li> <li>- Профилактические мероприятия</li> </ul>	
Система вытяжной вентиляции (ВВ)	<p>Осмотр:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- системы на предмет выявления механических повреждений;</li> <li>- воздушных фильтров и ремней;</li> </ul> <p>Проверки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- параметров питания, целостности предохранителей, электрических цепей и контактных соединений;</li> <li>- целостности и работоспособности клапанов, термостатов, датчиков давления и температуры, кнопок, переключателей и пультов управления;</li> <li>- работы насосов, частотных преобразователей, электроприводов клапанов и воздушных заслонок, силовых контакторов и промежуточных реле, автоматических выключателей защиты;</li> </ul> <p>Имитация аварийных ситуаций: пожар, замораживание по воде и воздуху, отказ насоса, отказ привода вентилятора; Тестирование контроллеров, коррекция управляющих программ; проверка и коррекция временных программ со щитов управления по месту расположения контроллеров; 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>Ворота паркинга:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- внешний осмотр</li> <li>- очистка</li> <li>- проверка балансировки ворот</li> <li>- проверка герконов</li> <li>- проверка GSM модуля</li> <li>- проверка кабельных коммуникаций визуальным осмотром;</li> </ul> <p>Двери, считыватели, контроллеры доступа, блоки питания, реле – проверки работоспособности, регулировки, устранение недостатков, выявленных при внешнем</p>	Ежемесячно / по мере необходимости

	контроле. Проверка состояния электропроводки.	
Видеонаблюдение*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Обеспечить в работоспособном состоянии элементы системы видеонаблюдения: видеокамеры, регистраторы и подобное</li> <li>- осуществлять контроль состояния камер на предмет наличия связи с регистратором и другим оборудованием</li> <li>- производить ремонт вышедшего из строя оборудования</li> <li>- устранять порывы кабеля, протяжка нового кабеля</li> <li>- обеспечивать трансляцию изображения на мониторы в помещении охраны</li> <li>- предоставить видеозаписи (копии видеозаписей) на цифровых носителях заявителя или предоставления ссылок на облачное хранилище по заявке заявителя Исполнителю, специализированных организаций</li> <li>- обеспечить хранение записей архива сроком не менее 7 дней</li> <li>- чистка, протирка видеокамер по мере необходимости</li> <li>- необходимые работы, согласно рекомендаций производителя</li> </ul>	Ежемесячно / по мере необходимости
	По необходимости (5 дней в неделю)	
	1 раз в летний период	
Уборка строения МОП	Сбор мусора в МОП и рампе, подбор грязевых скоплений в зимний период	1 раз в неделю
	Механизированная уборка, обеспыливание трубопроводов, осветительных приборов	2 раза в год, по мере необходимости
	Сухая уборка лестницы	1 раз в неделю
Охрана общего имущества собственником в Строения*	Контроль обстановки с помощью системы видеонаблюдения	24 часа ежедневно
	Обход общего имущества	Не менее 2 раз в день

**Заказчик:**

**Исполнитель:**

ООО «Урал ЮИТ Сервис»

\_\_\_\_\_/Е.М.Старикова/

**Приложение 2 к Договору**

от \_\_\_\_\_ г.

**на обслуживание наземной автостоянки со встроенными помещениями общественного назначения (№2 по ПЗУ)**

по адресу: г. Екатеринбург, ул. Стрелочников, строение 8 а

Стоимость работ и услуг

№п/п	Наименование услуги	На весь паркинг (с НДС 20%) руб. в месяц	На 1 м2 принадлежащей владельцу площади, руб., с учётом НДС 20%, в месяц
1	Техническое обслуживание	27 252,39	24,71
2	Уборка строения	14 363,63	13,02
<b>Итого по техническому обслуживанию и уборке</b>		<b>41 616,02</b>	<b>37,73</b>
		На весь паркинг (с НДС 20%) руб. в месяц	На 1 м2 принадлежащей владельцу площади, руб., с учётом НДС 20%, в месяц
3	Охрана	13 606,41	12,34
4	Видеонаблюдение	2 088,94	1,89
5	Обслуживание автоматики ворот и калиток	1 244,01	1,13
6	Содержание и ремонт мусорокамеры	319,84	0,29
7	Содержание и ремонт кровли паркинга	1 213,19	1,10
<b>Итого по иным платежам</b>		<b>18 472,40</b>	<b>16,75</b>

Заказчик:

Исполнитель:

ООО «Урал ЮИТ Сервис»

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

\_\_\_\_\_ /Е.М. Старикова/