

## ДОГОВОР № 11/1-ГСК/2020

управления паркингом, расположенным по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский район, гор. Мурино, б-р Менделеева, д. 11, корп. 1Б

Ленинградская область, гор. Мурино,

«01» мая 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «УК Солнечный», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», «УК», в лице генерального директора Артеменко Алексея Викторовича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Собственники машиномест в паркинге, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, гор. Мурино, б-р Менделеева, д. 11, корп. 1Б все вместе и каждый по отдельности именуемые в дальнейшем Собственники, действующие на основании принятого решения общего собрания собственников помещений паркинга (протокол № 1-2020 от «15» апреля 2020 г.) с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению паркингом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества паркинга по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, гор. Мурино, б-р Менделеева, д. 11, корп. 1Б (далее – паркинг), а также обеспечивать предоставление в паркинг коммунальных ресурсов (далее услуги энергоснабжения, ресурсоснабжения), согласно настоящему Договору, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления паркингом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги в т.ч. вознаграждение за организацию оплаты услуг энергоснабжения, включённое в тариф «управление»), а также с момента заключения соответствующих договоров между УК и энергоснабжающими организациями, иными организациями в целях энергоснабжения паркинга производить оплату на расчётный счёт УК транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления УК организациям - поставщикам услуг энергоснабжения.

1.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора с даты его подписания.

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества паркинга определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в паркинге указан в Приложении № 2 к Договору.

Под организацией энергоснабжения паркинга Стороны подразумевают деятельность УК от своего имени и за счет Собственников, а также третьих лиц обладающих правами на Помещения, направленную на обеспечение паркинга холодным водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, теплоснабжением (с учетом имеющихся инженерных систем), вывоза ТКО, состоящую в заключении соответствующих договоров энергоснабжения для целей обслуживания паркинга, мест общего пользования и инженерных систем, в организации оплаты правообладателями (в т.ч. Собственниками) стоимости услуг энергоснабжения, оказанных с момента заключения прямых договоров между УК и энергоснабжающими организациями (в т.ч. соглашений об исполнении обязанности плательщика), иных соглашений, обеспечивающих ресурсоснабжение паркинга.

Стороны соблюдают следующий порядок оплаты услуг энергоснабжения: в соответствии со ст. 1055, 1006 Гражданского кодекса Российской Федерации УК признается агентом лиц, на которых лежит обязанность по оплате услуг энергоснабжения, в части организации оплаты услуг – УК рассчитывает суммы оплат за услуги энергоснабжения, аккумулирует денежные средства собственников/правообладателей и иных плательщиков на своем расчетном счете и, не обращая в прибыль, перечисляет в счет оплаты услуг энергоснабжения на основании соответствующих договоров

1.5. Размер платы за содержание машиномест указан в Приложении № 4 к Договору.

1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников машиномест в паркинге.

1.7. В случае отсутствия составленного Собственником машиноместа в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

1.8. Предметом настоящего Договора не являются работы по капитальному ремонту паркинга, его инженерных систем и оборудования, архитектурно-строительных элементов и элементов благоустройства. Капитальный ремонт проводится по решению общего собрания собственников

помещений в порядке, установленном действующим законодательством. Текущий ремонт производится в пределах суммы полученной УК от собственников.

1.9. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями и во исполнение ст. 210, 244, 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, с целью реализации прав владения и пользования имуществом, находящимся/которое будет находиться в общей собственности Заказчика и третьих лиц, в соответствии с требованиями, иными нормативными и правовыми актами, регулируемыми вопросы управления, содержания и ремонта общего имущества объектов капитального строительства.

## **2. Права и обязанности Сторон**

### **2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению паркингом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Перечнем работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников машиномест (Приложением № 2 к настоящему Договору).

2.1.2. Предоставлять коммунальные ресурсы Собственникам (нанимателю, арендатору) машиномест в паркинге в соответствии с обязательными требованиями, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу (при условии принятия общим собранием собственников машиномест соответствующего решения), в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- б) электроснабжение;
- в) отопление.

2.1.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление паркинга и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством.

2.1.4. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание машиноместа и поставленные в паркинг коммунальные ресурсы и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.5. Информировать Собственника и Пользователей, о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования за двое суток, за исключением случаев аварийного выключения, путем размещения объявлений на информационных стендах, установленных в паркинге

2.1.6. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.7. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей машиномест по вопросам, связанными с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в паркинге, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных ресурсов.

2.1.8. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных на сайте управляющей организации.

2.1.9. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу паркинга или машиноместу Собственника.

2.1.10. Организовать начисление и осуществление сбора платы со всех собственников Машиномест, арендаторов за предоставление услуг в паркинге в соответствии с утвержденными ставками, расценками и тарифами, а также в порядке, установленном на основании решения общего собрания собственников паркинга, обеспечивая предоставление и выдачу счетов в срок не позднее 15 (пятнадцатого) числа оплачиваемого месяца. В выставляемом Управляющей организацией счёте-квитанции указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь машиноместа, количество собственников, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, применяемые тарифы, размер платы по видам услуг и работ, сумма перерасчета, сумма задолженности Собственника по оплате за машиноместо и коммунальных ресурсов за предыдущие периоды.

2.1.11. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и ремонта паркинга в рамках настоящего договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за 10 (десять) дней до наступления перечисленных выше событий.

2.1.12. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в паркинге:

- регулярно, не менее двух раз в год, производить осмотры общего имущества в паркинге, на их основе выполнять анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ;
- проводить выбор исполнителей (подрядных, в том числе специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в паркинге, заключать с ними договоры либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в паркинге;
- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорами;
- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;
- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в паркинге, не допускать его порчу или повреждение.

2.1.13. Обеспечить наличие в паркинге доски объявлений. Доска объявлений размещается в месте, приближенном к источнику освещения помещения общего пользования.

2.1.14. Информировать Собственников путем размещения на досках объявлений сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов, предстоящем ремонте общего имущества в паркинге в установленные законодательством сроки.

2.1.15. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в паркинге, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;
- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;
- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

## **2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в паркинге в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников машиномест в паркинге.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения нарушений.

2.2.4. Предоставлять услуги по настоящему Договору в объёмах и с периодичностью соответствующих объёму поступивших от населения средств.

2.2.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

2.2.6. Использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу паркинга, для размещения своих производственных служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов до момента принятия решения общим собранием собственников об изменении порядка и условий использования названных помещений.

2.2.7. В случае выявления несоответствия данных, предоставленных Собственником (иным законным пользователем помещения), используемых при расчёте платы за машиноместо и коммунальные услуги фактическим данным, Управляющая компания имеет право проводить перерасчет размера платы за машиноместо и за коммунальные услуги и требовать оплаты в соответствии с перерасчётом на условиях настоящего Договора.

2.2.8. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.9. Заключить со специализированной организацией (расчётным центром) договор на оказание услуг по начислению платежей за машиноместо, коммунальные и прочие услуги Собственнику (иным

законным пользователям) машиноместа, учёту поступлений платежей, а также на печать счетов - квитанций

2.2.10. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения собственником обязательств о плате услуг и иных затрат на восстановление поврежденного по вине Собственника и членов его семьи общего имущества.

2.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за услуги, в том числе в судебном порядке.

2.2.12. Представлять интересы собственников машиномест в судах с правом подписания и подачи исковых заявлений и всех необходимых процессуальных документов, во всех государственных и общественных учреждениях и организациях-поставщиках коммунальных услуг по вопросам, относящимся к компетенции управляющей организации в соответствии с Договором управления, в том числе по вопросам, связанным с управлением общим имуществом в паркинге.

2.2.13. После предварительного уведомления собственника (в том числе путем размещения информации на официальном сайте управляющей организации) приостановить либо ограничить предоставление собственнику услуг по настоящему договору и ограничить доступ транспортного средства на территории паркинга в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более двух месяцев.

2.2.14. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества паркинга по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу паркинга, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

2.2.15. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников машиномест, несущих конструкций паркинга в случае причинения Собственником машиноместа какого-либо ущерба Общему имуществу паркинга. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов паркинга и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 5 000 рублей за каждый месяц просрочки.

2.2.16. В случае невыполнения Собственником условий пункта 2.2.15 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

2.2.17. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

### **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание паркинга, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению паркингом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в паркинге, за холодную воду, тепловую энергию, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в паркинге.

Плата за содержание паркинга и коммунальные услуги должна оплачиваться с учетом всех пользователей услугами. Подлежат внесению также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников машиномест паркинга.

2.3.2. В срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, вносить плату за жилищно-коммунальные и иные услуги, предоставляемые Собственнику, согласно выставленному счету-квитанции.

2.3.3. Соблюдать «Правила пользования паркингом», утвержденных решением общего собрания собственников машиномест в паркинге, а также использовать машиноместо по целевому назначению.

2.3.4. Для обеспечения оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны, марку и государственный номер транспортного средства.

2.3.5. Обеспечивать доступ в принадлежащее(ие) помещение(я) и к инженерным сетям общего имущества паркинга должностным лицам Управляющей организации либо организации, имеющей право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выполнения необходимых ремонтных работ.

2.3.6. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах аренды, с указанием Ф.И.О. ответственного арендатора, его телефонов марку и государственный номер транспортного средства;

2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в паркинге.

2.3.8. Не производить работы, затрагивающие общее имущество, в том числе устанавливать ограждающие конструкции на машиноместе, а также инженерные сети и коммуникации МКД, услуги по содержанию, обслуживанию которых осуществляет управляющая компания, без согласования с управляющей компанией и соответствующими органами,

В противном случае нести всю ответственность за такие работы в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью уплачивать административный штраф либо компенсировать управляющей компании сумму уплаченного им административного штрафа, судебных расходов (в случае наложения на управляющую компанию а также понесенных расходов) за несоответствие общего имущества паркинга, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства собственника) нормам безопасности, санитарным нормам, иным нормам, а также при необходимости затраты управляющей компании на восстановление (ремонт) общего имущества паркинга, его инженерных сетей и коммуникаций, внешнего вида фасада МКД.

#### **2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Требовать от Управляющей организации выполнения работ и услуг в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объеме, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно по истечении первого квартала текущего года получать у Управляющей организации отчет о выполнении Договора за предыдущий период.

2.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в паркинге, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за машиноместо, в случае ненадлежащего оказания услуг.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения реальных убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору арендатору данного помещения в случае сдачи помещения в аренду. При этом лицом, ответственным перед Управляющей организацией за своевременную оплату услуг по настоящему Договору и иных, предусмотренных законодательством и настоящим Договором платежей, является Собственник машиноместа.

2.4.7. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в паркинге для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять Управляющей организации предложения по предмету Договора.

#### **2.5. Собственнику запрещается:**

- курение и распитие спиртных напитков;
- мойка транспортных средств;
- ремонт, техническое обслуживание транспортного средства (замена жидкостей, масел; замена аккумуляторов);
- заправка транспортных средств топливом;
- пользоваться открытым огнем в качестве светового источника;
- вождение транспортных средств лицами, не имеющими документов о праве управления.
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке (в т.ч. внутри транспортных средств);
- выгул домашних животных;
- агрессивная езда без цели въезда и выезда с заездом на машиноместа других собственников машиномест и Пользователей;
- нанесение вреда общему имуществу подземного паркинга, а также его имуществу.
- разделение машиномест перегородками на отдельные боксы.
- использование зарядных и пусковых электроприборов и устройств автономного и стационарного исполнения в помещении паркинга;
- въезд в паркинг транспортных средств в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями, неисправностями рулевого управления или тормозной системы, на буксире, имеющих утечку ГСМ;

- производить какие-либо строительно-монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы Паркинга;

- производить на территории паркинга или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части оградительных конструкций и/или инженерных систем совместного пользования без предварительного письменного согласования.

### **3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Плата по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление им, иные услуги в целях надлежащего содержания, ремонта общего имущества, управления им;

- плату за коммунальные ресурсы, поставляемые в помещение паркинга;

- иные обязательные платежи, в том числе целевые взносы (однократные или регулярные), установленные общим собранием собственников помещений паркинга или отдельными соглашениями.

3.1.1. Размер платы за коммунальные ресурсы рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законодательством.

3.1.2. Расчетный период для оплаты жилищно - коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.1.3. Плата за коммунальные ресурсы осуществляется в соответствии потребленными объемами услуг и техническими особенностями паркинга в части оснащения его приборами учета.

3.2. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в Перечне работ и услуг по управлению паркингом, содержанию и ремонту общего имущества паркинга (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества паркинга определена решением общего собрания, оформленного протоколом от № 1-2020 от 15.04.2020 г. в размере 68 рублей 20 копеек в месяц в расчете на один квадратный метр общей площади машиноместа, принадлежащего собственнику такого машиноместа и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества паркинга, подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год, указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

В случае изменения размера предельных индексов потребительских цен, установленных Федеральной службой по тарифам Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством, индексация цены Договора производится в соответствии с вновь установленными индексами.

3.3. Плата за холодную воду, тепловую энергию, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества паркинга, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества паркинга в размер платы, указанный в п. 3.2. Договора, не входит и определяется исходя из показаний прибора учета коммунального ресурса, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом, пропорционально площади машиноместа, находящегося в собственности.

3.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в паркинге в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 3.2 настоящего Договора, и указывается в Перечне услуг и работ, который доводится до сведения Собственников машиномест путем размещения на информационных досках. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников

3.4. Размер платы за содержание машиноместа, в паркинге, указанный в п. 3.2. Договора, определяется из расчета 1 кв. метра общей площади машиноместа. Указанные платежи производятся собственниками машиномест до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.5. Цена Договора также включает в себя платежи собственников и арендаторов машиномест, перечисляемые на расчетный счет Управляющей организации:

а) за услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению, предоставленные в паркинг;

б) пени, начисленные собственникам машиномест в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Плата за услуги по Договору уплачивается Собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании счетов-квитанций и других платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.7. В случае предоставления Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и не предоставления услуг, сумма платежа по Договору подлежит перерасчету (снижению).

Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт машиноместа в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Услуги, оказанные УК по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми собственником, если до 5 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от собственника не поступило письменных возражений.

3.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

3.12. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для неоплаты собственником по настоящему Договору. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться в УК за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен собственнику для оплаты.

3.16. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

3.17. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

3.18. Если по результатам исполнения договора управления паркингом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание машиноместа, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению паркингом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в паркинге, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации.

#### **4. Порядок приемки работ (услуг) по Договору.**

4.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить собственникам машиномест в паркинге составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества паркинга.

4.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества паркинга – календарный год;
- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества паркинга – календарный год.

4.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению паркингом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

4.4. Предоставление Акта Представителю собственников машиномест паркинга в сроки, указанные в п.4.1 настоящего Договора осуществляется одним из способов на выбор управляющей организации:

- путем передачи лично Представителю собственников машиномест паркинга. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном паркинге. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

- путем размещения Управляющей организацией акта на информационных стендах в паркинге. Факт размещения акта фиксируется путем составления акта о размещении информации с подписью не менее чем одного из собственников машиноместа и фотофиксацией.

- путем размещения Управляющей организацией акта на официальном сайте управляющей организации.
- 4.5. Представитель собственников помещений в паркинге в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.4.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества паркинга в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акте производится путем их передачи в офис Управляющей организации.
- 4.6. В случае, если в срок, указанный в п.4.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.
- 4.7. В случае, если в паркинге не выбран Представитель собственников машиномест либо окончен срок полномочий Представителя собственников машиномест, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником.
- 4.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников машиномест в паркинге не требуется.
- 4.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников машиномест в паркинге претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества паркинга, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в паркинге ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества паркинга считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

## **5. Ответственность**

- 5.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за машиноместо и коммунальные ресурсы и другие платежи, начисленные в соответствии с условиями настоящего Договора, то за каждый день просрочки оплаты собственник должен заплатить пени в размере 0,5% от суммы задолженности, но не свыше среднего размера ежемесячной платы за последние 3 месяца.
- 5.2. Уплата пени не освобождает Собственника от исполнения лежащих на нем обязательств и устранения допущенных нарушений.
- 5.3. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке.
- 5.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников машиномест в паркинге, если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в паркинге не были приняты общим собранием собственников машиномест (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам машиномест в паркинге соответствующей информации.
- 5.5. Собственник (Пользователь) несет ответственность за нарушение правил содержания подземного паркинга, требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».
- 5.6. Управляющая организация несет ответственность за реальный ущерб, причиненный имуществу собственников в паркинге, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.
- 5.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.
- При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.



5.9. Управляющая организация освобождается от какой-либо ответственности по настоящему договору в части последствий следующих действий Собственника (Пользователя), если они не будут согласованы с Управляющей организацией:

- переоборудование Инженерных систем;
- установка, подключение и использование электроприборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Здания,
- подключение и использование приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

а также иных действий Собственника (Пользователя), указанных в разделе 2.5. настоящего Договора.

## **6. Порядок изменения и расторжения Договора**

6.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется:

6.1.1. По решению общего собрания собственников в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.1.2. В случае принятия закона, нормативного акта, устанавливающего обязательные для Сторон, правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

6.2. Настоящий Договор может быть досрочно прекращен:

6.2.1. По инициативе Собственника:

а) в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности машиноместа (купля-продажа, мена, рента и пр.) путем уведомления Управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;

б) в случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.2.2. По инициативе Управляющей организации, о чем Собственник машиномест должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

а) паркинг окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

б) собственники помещений в паркинге на своем общем собрании приняли иные условия договора управления паркингом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

в) когда неполное внесение Собственниками машиномест платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками машиномест платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников машиномест по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 3 (три) месяца.

г) когда общим собранием Собственников машиномест в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению паркингом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней Собственники машиномест рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников машиномест от общего числа Собственников в паркинге возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направлением Собственниками машиномест письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

6.2.3. В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе Собственников путем размещения объявления на информационных досках паркинга с параллельным размещением информации в сети интернет на сайте управляющей организации.

6.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.3. Расторжение Договора допускается по соглашению сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников машиномест в паркинге, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора если в соглашении не указана другая дата расторжения договора.

6.4. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников машиномест в паркинге, принято решение об изменении способа управления этим паркингом или смене управляющей организации, Собственник вправе, на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников машиномест в паркинге, в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее, чем одного года со дня заключения настоящего Договора.

6.5. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников машиномест в паркинге в случае, если Управляющая организация не выполняет условия Договора. В этом случае собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 60 дней до даты расторжения Договора.

6.6. Уведомление о расторжении Договора в адрес Управляющей организации от Собственников машиномест в паркинге направляется на основании соответствующего решения общего собрания собственников машиномест в паркинге.

6.7. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация, одновременно с уведомлением Собственника.

6.8. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, или специализированному потребительскому кооперативу, техническую документацию на паркинг и иные связанные с управлением паркингом документы, а также акт технического состояния паркинга.

6.9. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.10. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация вправе уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

## **7. Порядок уведомления управляющей компанией собственников**

7.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами на выбор:

а) путем направления Собственнику(ам) машиноместа заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их машиномест в данном паркинге;

б) посредством направления телеграммы Собственнику(ам) по адресу его регистрации;

в) путем вручения уведомления потребителю нарочно под роспись;

г) путем совершения звонка собственнику, при условии записи разговора, позволяющего достоверно установить информирование потребителя;

д) путем размещения сообщения НА ДОСКАХ ОБЪЯВЛЕНИЙ в паркинге. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем одним Собственником машиноместа в данном паркинге;

е) путем размещения сообщения на официальном сайте управляющей организации.

ж) путем направления письма на адрес электронной почты с уведомлением о доставке или прочтении.

7.2. Дата, с которой Собственник(и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

7.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

7.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

## **8. Срок действия Договора**

8.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует до «30» апреля 2021 г. включительно. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению паркингом, возникшие с даты, установленной в пункте 1.2. настоящего Договора.

8.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным

на тот же срок и на условиях, какие были предусмотрены Договором и/или решением Общего собрания собственников. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в паркинге.

## **9. Порядок изменения и расторжения договора**

9.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 7.2 настоящего Договора.

9.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам машиномест в порядке, установленном пунктом 6.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в случаях, перечисленных в п. 5.2.2:

9.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения паркинга.

## **10. Особые условия**

10.1. Собственник, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие Управляющей организации на поручение обработки персональных данных другому лицу, если иное не предусмотрено федеральным законом, на основании заключаемого с этим лицом договора, в том числе государственного или муниципального контракта, либо путем принятия государственным или муниципальным органом соответствующего акта.

10.2. При этом лицо, осуществляющее обработку персональных данных по поручению Управляющей организации, обязуется совершать с персональными данными действия в целях, определенных Управляющей организацией; соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»; соблюдать конфиденциальность персональных данных; обеспечивать безопасность при обработке персональных данных; соблюдать требования к защите обрабатываемых персональных данных.

Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

10.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

10.4. При не разрешении споров и разногласий, возникших при исполнении настоящего договора (в том числе в случае принудительного взыскания задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг) и при соблюдении претензионного порядка урегулирования, стороны настоящего Договора имеют право обратиться в суд, согласно установленной договорной подсудности, а именно: по месту нахождения (юридический адрес) управляющей организации.

10.6. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для собственников машиномест в паркинге в отношении спора о причинении управляющей организацией вреда собственнику (его имущества) и/или оказания услуг ненадлежащего качества.

10.6.1. Претензия должна содержать следующие условия:

- требования собственника на выбор: произвести ремонт; возместить уже сделанный ремонт собственником;

- документы, обосновывающие требования собственника (акт, фото- и видеоматериалы и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии);

- расчёт суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

10.6.2. Собственник доставляет в адрес УО претензию одним из следующих способов:

- направления по почте письма с уведомлением и описью вложения;

- вручения под расписку в офисе УО.

10.6.3. Претензия подлежит рассмотрению УО в течение 20 дней. По истечении 30 дней со дня получения УО претензии, собственник имеет право обратиться в суд.

10.6.4. Риск неполучения претензии несёт УО. При неполучении претензии, собственник имеет право обратиться в суд в течение 30 дней со дня направления претензии.

10.6.5. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за машиноместо и коммунальные услуги

10.8. Споры и разногласия по Договору по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10.9. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

10.10. Договор составлен в одном экземпляре, копия которого предоставляется по запросу собственника помещений.

Приложения:

1. Состав и техническое состояние общего имущества паркинга – на 1 л.;
2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в паркинге на 7 л.;
3. Перечень коммунальных услуг – на 1 л.;
4. Размер платы за содержание машиноместа – на 1 л.
5. Реестр подписей собственников помещений в Договоре управления паркингом - на \_\_\_ л.

**10. Подписи Сторон:**

**ООО «УК Солнечный»**

ИНН 4703126646

КПП 470301001

ОГРН 1154703001540

Юридический адрес: 188662, Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино, б-р Менделеева, д. 7, корп.1, пом. 37Н

Телефон: 8 (812) 335-04-83

Р/с 40702810794510001997 в Северо-Западном филиале ПАО «РОСБАНК» г. Санкт-Петербург

К/с 30101810100000000778

БИК 044030778

Собственники машиномест в паркинге, расположенном по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, гор. Мурино, б-р Менделеева, д. 11, корп. 1Б**, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления

**Генеральный директор**

 **А.В. Артеменко**



**Собственник:**

\_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

подпись: \_\_\_\_\_

**Описание  
состава и технического состояния общего имущества паркинга**

**I. Общие сведения о паркинге**

1	Адрес паркинга	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, б-р Менделеева, д. 11, корп. 1Б
2	Кадастровый номер (при его наличии)	-
3	Год постройки	2019
4	Степень износа по данным государственного технического учета	-
5	Степень фактического износа	-
6	Год последнего капитального ремонта	не выполнялся
7	Количество этажей	1
8	Наличие подвала	Нет
9	Количество машиномест	281
10	Строительный объем	33897 м <sup>3</sup>
11	Площадь:	8 496,8 м <sup>2</sup>
	а) машиномест	3 810,5 м <sup>2</sup>
	б) мест общего пользования для обеспечения доступа к машиноместам	4 294,2 м <sup>2</sup>
	в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	392,1 м <sup>2</sup>
12	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	47:07:0722001:421

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Монолитный ж/б	
2. Стены	Монолитный ж/б	
3. Перекрытия	-	
4. Кровля	Монолитный ж/б, инверсионная эксплуатируемая	
5. Отделка		
внутренняя	Отсутствует	
наружная	Декоративная штукатурка по утеплителю МВП	
6. Сети коммунального обеспечения		
Водоснабжение	есть	
Водоотведение	есть	
Электроснабжение	есть	
Теплоснабжение	есть	
6. Системы инженерно-технического обеспечения		
Автоматическая система противопожарной защиты	есть	
Система приточно-вытяжной вентиляции	есть	
Система анализа загазованности помещения	есть	
Система контроля доступа	есть	
Система видеонаблюдения	есть	

Управляющая организация  
Генеральный директор

А.В. Артеменко

Собственники машиномест в паркинге, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, гор. Мурино, б-р Менделеева, д. 11, корп. 1Б, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления

УТВЕРЖДЕН  
 решением общего собрания  
 собственников машиномест паркинга  
 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года № \_\_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ**

работ и услуг по управлению паркингом, услуг и работ по содержанию общего имущества в паркинге расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, гор. Мурино, б-р Менделеева, д. 11, корп. 1Б

Настоящий перечень работ и услуг сформирован с учетом степени благоустройства, конструктивных и технических параметров паркинга, а также технического состояния общего имущества паркинга

№ п/п	Виды работ и услуг, содержанию и ремонту общего имущества		Стоимость работ и услуг на 1 кв.м. помещения в месяц, руб.
<b>1.</b>	<b>Эксплуатационные затраты на техническое обслуживание паркинга</b>		
1.1	<b>Оплата работ по обслуживанию роллетных ворот</b>		<b>2,10</b>
	Проверка движения ворот	1 раз в месяц	
	Проверка горизонтальности ворот	1 раз в месяц	
	Осмотр, проверка натяжения торсионных пружин	1 раз в месяц	
	Осмотр, проверка и регулировка роликов полотна	1 раз в месяц	
	Проверка крепления петель полотна	1 раз в месяц	
	Проверка крепления ворот	1 раз в месяц	
	Проверка работоспособности систем безопасности	1 раз в месяц	
	Нанесение новой смазки на трущиеся поверхности	1 раз в месяц	
	Проверка и регулировка концевых выключателей	1 раз в месяц	
	Проверка замыкающего контура и SKS	1 раз в месяц	
	Проверка работы светофорного регулирования	1 раз в месяц	
	Проверка устройств управления ЭП	1 раз в месяц	
	Проверка ДУ ЭП	1 раз в месяц	
	Проверка работы аварийного ручного подъема	1 раз в месяц	
	Проверка крепления ЭП	1 раз в месяц	
	Фиксирование количества циклов	1 раз в месяц	
	Аварийный выезд	По мере необходимости, круглосуточно	
1.2	<b>Оплата работ по уборке помещения паркинга, лестниц, прилегающей территории</b>		<b>23,33</b>
	Подметание помещения паркинга, вынос мелкого мусора	1 раз в неделю	
	Влажная уборка помещения паркинга	1 раз в месяц	
	Очистка водоотводных лотков, дренажных колодцев	По мере необходимости	
	Контроль должного санитарного состояния технических помещений (помещение пожарной насосной станции, водомера, помещение ГРЩ, помещение ИТП, помещения вентиляционных камер)	1 раз в месяц	
	<b>Уборка прилегающей территории (у входов и въезда в паркинг) в зимний период:</b>		
	Подметание свежеснеговывающего снега толщиной до 2-х см	1 раз в сутки в дни снегопада	
	Сдвигание свежеснеговывающего снега толщиной слоя свыше 2-х см	Через 3 часа во время снегопада	
	Посыпка территории песком или песчано-соляной смесью	1 раз в сутки во время гололеда	
	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда	
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада	
	Сдвигание свежеснеговывающего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	
	<b>Уборка прилегающей территории в летний период (у входов и въезда</b>		

	<b>в паркинг):</b>		
	Подметание территории	1 раз в сутки	
1.3	<b>Оплата работ по обслуживанию системы вентиляции</b>		<b>2,62</b>
	Проверка на слух появления дополнительных шумов, биения вращающихся частей, вибрации при работе вентилятора и отсутствия посторонних предметов	1 раз в месяц	
	Проверка технического состояния коммутационного оборудования системы управления вентиляцией (наличие нагара на контактах контакторов, затяжка клемных болтов/винтов, чистка, обеспыливание)	1 раз в месяц	
	Искусственное создание аварийных ситуаций для проверки срабатывания устройств защиты, проверка плотности закрытия клапанов	Не реже 2-х раз в год	
	Проверка состояния фильтрующего материала, отсутствия механических повреждений. Очистка, а при необходимости замена	Не реже 2-х раз в год	
	Осмотр теплообменника на предмет отсутствия загрязнений, а при их наличии очистка	Не реже 2-х раз в год	
	Осмотр теплообменника на предмет отсутствия утечек теплоносителя	1 раз в месяц	
	Осмотр теплообменника на предмет механических повреждений, следов коррозии	Не реже 2-х раз в год	
	Осмотр обвязки калорифера на предмет отсутствия подтеканий соединений, а при необходимости их устранение. Проверка герметичности обвязки калорифера	1 раз в месяц	
	Прочистка фильтра (грязевика) на обвязке калорифера. Разборка, прочистка сменного элемента от загрязнений, при необходимости замена, сборка.	1 раз в год при подготовке к отопительному сезону (либо по необходимости в случае аварии)	
	Проверка надёжности крепления датчиков системы автоматики и управления системы вентиляции, их работоспособности	Не реже 2-х раз в год (либо по необходимости в случае аварии)	
	Выполнение комплекса мероприятий по проверке и наладки системы автоматики.	Не реже 2-х раз в год (либо по необходимости в случае аварии)	
	Внешний осмотр состояния воздушной завесы. Осмотр на наличие сколов, трещин, загрязнений	1 раз в месяц (либо по необходимости в случае аварии)	
	Проверка клапанов дымоудаления и огнезадерживающих клапанов. По сигналу от АППЗ - проверка открывания/закрывания	Не реже 2-х раз в год (либо по необходимости в случае аварии)	
	Замена контрольно-измерительных приборов	Согласно сроку поверки	
	Замена запорно-регулирующей арматуры (краны, клапана, насосы)	По мере необходимости	
1.4	<b>Оплата работ по обслуживанию системы сигнализации загазованности помещения</b>		<b>0,75</b>
	Проверка работоспособности датчиков	Ежемесячно	
	Техническое обслуживание датчиков газоанализа	Не реже 2-х раз в год	
	Комплексные испытания работы системы (совместно с системой АППЗ и системой вентиляции)	Не реже 2-х раз в год	
	Ремонт отдельных элементов системы	По мере необходимости	
1.5	<b>Оплата работ по обслуживанию системы противопожарной защиты</b>		<b>13,53</b>
	Внешний осмотр составных частей установок: приемно-контрольных устройств, приборов, извещателей, световых и звуковых оповещателей, огнезадерживающих клапанов, щитов управления, вентиляторов подпора и дымоудаления, кабельных линий	Ежемесячно	
	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличия пломб на приемно-контрольных устройствах (приборах), ручных извещателях	Ежемесячно	
	Проверка бесперебойных источников питания	Ежемесячно	
	Проверка работоспособности составных частей установки в ручном	Ежемесячно	

	режиме (приемно-контрольных приборов, шкафов управления, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации, цепей управления АППЗ, проверка работы вентиляторов ПД и ВД, клапанов ДУ, прохождение сигналов управления на насосы ВПВ, пожарные отсежные задвижки)		
	Проверка работоспособности установки в комплексе в автоматическом режиме с оформлением предписанных сводом правил по пожарной безопасности соответствующей документации	Не реже 2-х раз в год	
	Внешний осмотр составных частей системы пожарного водопровода (технологической части - трубопроводов, шкафов ПК, обратных клапанов, запорной арматуры, манометров; электротехнической части - шкафов электроуправления) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений, наличие пломб и т.п.	Ежемесячно	
	Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры	Ежемесячно	
	Технический осмотр пожарных кранов, проверка работоспособности посредством пуска воды с регистрацией в журнале	Не реже 2-х раз в год	
	Проверка работоспособности задвижки с электроприводом, установленной на обводной линии водомерного узла	Ежемесячно	
	Проверка работоспособности пожарных насосов	Ежемесячно	
	Промывка трубопроводов и смена воды в системе	Ежегодно	
	Осуществление надзора за правильной эксплуатацией систем, соблюдением правил пожарной безопасности согласно предписывающим нормативно-правовым актам и инструкций, ведение документации	Один раз в месяц	
	Проведение инструктажа и обучение обслуживающего персонала правильной эксплуатации систем и ведению документации	Один раз в месяц	
1.6	<b>Оплата работ по обслуживанию системы видеонаблюдения</b>		<b>1,31</b>
	Внешний осмотр, очистка и проверка настроек и работоспособности оборудования	1 раз в месяц	
	Устранение неисправностей (поломок), возникших в процессе эксплуатации оборудования	По мере необходимости	
1.7	<b>Оплата работ по обслуживанию системы контроля доступа</b>		<b>1,05</b>
	Ревизия и обследование оборудования и механизмов	1 раз в месяц	
	Устранение неисправностей (поломок), возникших в процессе эксплуатации	По мере необходимости немедленно	
1.8	<b>Оплата работ по техническому обслуживанию инженерных сетей (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение)</b>		<b>6,56</b>
	<b>Система электроснабжения и освещения:</b>		
	Плановые обходы	1 раз в месяц	
	Ревизия электрооборудования в групповых щитках и распределительных шкафах системы электроснабжения и освещения (подтяжка и зачистка контактов, замена проводов)	1 раз в месяц	
	Ревизия и обследование вводно-распределительных устройств (ВРУ) (подтяжка и зачистка контактов, замена проводников)	По мере необходимости	
	Ремонт существующих неисправных участков открытой электропроводки	По мере необходимости	
	Ремонт электрощитов	По мере необходимости	
	Неисправности аварийного характера (короткое замыкание и т. д.)	Немедленно	
	Осмотр и контроль работы электрооборудования, ГРЩ, АВР	1 раз в неделю	
	Устранение мелких неисправностей (замена перегоревших электроламп, смена и ремонт розеток, выключателей и т.п.)	По мере необходимости	
	Замена неисправного оборудования электроснабжения (автоматические выключатели, провода, кабели и др.)	По мере необходимости	
	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	2 раза в год	
	Проверка работоспособности узлов учета, наличия пломб, при необходимости их замена	Ежемесячно	
	Съем показаний приборов учета	Ежемесячно	
	<b>Системы водоснабжения, канализации и пожарного водопровода:</b>		
	Осмотр и контроль работы систем	1 раз в неделю	
	Ревизия запорной арматуры	1 раз в месяц	
	Ремонт уплотнения резьбовых соединений	По мере необходимости	



	Устранение утечки трубопроводов	Немедленно, в т. ч. со сменой участков трубопроводов до 1м	
	Ревизия запорной арматуры основных пожарных задвижек с электроприводом	2 раза в год	
	Устранение засора трубопроводов	По мере необходимости	
	Профилактическая прочистка канализационного стояков	2 раза в год	
	Устранение засора стояка канализации	В течение 3 часов после подачи заявки	
	Устранение мелких дефектов, устранение течей, крепление, регулировка арматуры, смесителей, раковин, унитазов	По мере необходимости	
	Устранение неисправностей (поломок), возникших в процессе эксплуатации	По мере необходимости немедленно	
	Съем показаний приборов учета	Ежемесячно	
	Проверка работоспособности узлов учета, наличия пломб, при необходимости их замена	Ежемесячно	
	Прочистка фильтров грубой очистки индивидуальных приборов учета	Не реже 2-х раз в год (либо по необходимости в случае аварии)	
1.9	<b>Оплата работ по обслуживанию системы отопления, индивидуального теплового пункта</b>		4,20
	Обслуживание узла учета тепловой энергии (далее – УУТЭ):		
	Настройка и обслуживание оборудования, установленного на УУТЭ для передачи данных по каналу GSM	Ежемесячно	
	Снятие и анализ показаний узла учета по модему	Ежедневно по рабочим дням	
	Периодическое обслуживание приборов	Ежемесячно	
	Распечатка ведомостей теплопотребления, составление отчета и защита его в теплоснабжающей организации	Не реже 1 раза в месяц	
	Профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка приборов, входящих в состав УУТЭ	По мере необходимости	
	Регулировка системы теплопотребления	По мере необходимости	
	Пуско-наладочные работы на узле учета тепловой энергии. Сдача в эксплуатацию инспектору теплоснабжающей организации.		
	Информирование Заказчика	1 раз в месяц	
	Поверка УУТЭ	По мере необходимости	
	Ремонт УУТЭ	По мере необходимости	
	Оплата услуг сотового оператора за передачу данных в формате GPRS	Ежемесячно	
	Контроль истечения сроков государственной поверки приборов учёта	Ежемесячно	
	Формирование сводной ведомости по перерасходу теплоносителя	Ежемесячно	
	Обслуживание автоматики индивидуального теплового пункта:		
	Осмотр оборудования ИТП (проверяется на отсутствие течей, подтеков, а также мокрых пятен на наружной поверхности тепловой изоляции)	1 раз в месяц	
	Осмотр входных задвижек, входных и выходных коллекторов	1 раз в месяц	
	Осмотр дренажных прямиков и дренажных устройств (насосов)	1 раз в месяц	
	Осмотр наиболее ответственных элементов системы отопления: предохранительных клапанов - насосов и связанного с ними оборудования - запорной арматуры - контрольно- измерительных приборов - автоматических устройств - теплообменников	1 раз в месяц	
	Осмотр трубопроводов ГВС: - контрольно-измерительных приборов	1 раз в месяц	

	- приборов автоматического регулирования		
	Контроль параметров (давление, температура, расход) теплоносителя, поступающего из теплосети и возвращаемого в теплосеть, а также параметров теплоносителя, поступающего и возвращаемого из каждой из систем теплопотребления	1 раз в месяц	
	Проверка узла подпитки на наличие нормативной утечки (при утечке теплоносителя, превышающей установленные нормы, принимаются меры к обнаружению места утечки и ее устранению)	1 раз в месяц	
	Проверка автоматического включения дренажных насосов под воздействием регулятора уровня	1 раз в месяц	
	Проверка режимов работы насосов систем отопления, вентиляции, ГВС	1 раз в месяц	
	Корректировка режима регулятора в соответствии с параметрами теплоносителя и температурой наружного воздуха	2 раза в месяц	
	Проверка срабатывания автоматики переключения насосов с основного на резервный, включения резервных насосов по сигналам датчиков давления, отключения насосов по сигналам датчиков «сухого хода» (при наличии резервных насосов)	2 раза в месяц	
	Проверка исправности сигнализации схем автоматики переключения насосов	1 раз в месяц	
	Проверка работы и корректировка настройки электронных контроллеров отопления, вентиляции и ГВС	1 раз в месяц	
	Проверка величины давления теплоносителя в расширительных баках и в накопительных баках ГВС	По мере необходимости	
	Ревизия автоматических регуляторов прямого действия, корректировка их настроек	По мере необходимости	
	Оценка технического состояния и некоторые технологические операции восстановительного характера: регулирование и наладка, очистка, смазка, замена вышедших из строя деталей без значительной разборки, устранение мелких дефектов	По мере необходимости	
	Удаление воздуха из системы отопления в трубопроводах ИТП согласно инструкции по эксплуатации	По мере необходимости	
<b>2.</b>	<b>Текущий ремонт общего имущества</b>		
<b>2.1</b>	<b>Текущий ремонт общего имущества</b>		
	Работы непредвиденного характера (аварийные работы)	По мере необходимости	<b>9,33</b>
	Работы по содержанию фундаментов: - устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки	По мере необходимости	
	Работы по содержанию стен: - устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков стен	По мере необходимости	
	Работы по содержанию дверных заполнений: - смена и заполнение отдельных элементов	По мере необходимости	
	Работы по содержанию входных групп: - восстановление отделки стен отдельными участками; - замена или восстановление отдельных участков и элементов металлических ограждений лестниц; - восстановление козырьков	По мере необходимости	
	Работы по внешней отделке: - восстановление отделки фасада	По мере необходимости	
	Работы по внутренней отделке: - восстановление отделки пола отдельными участками	По мере необходимости	
	Отопление: - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы отопления	По мере необходимости	
	Водоснабжение и пожарный водопровод: - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей систем включая насосные установки	По мере необходимости	
	Электроснабжение: - установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания	По мере необходимости	
	Вентиляция - смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.	По мере необходимости	

<b>3. Услуги по управлению</b>		
<b>3.1</b>	<b>Управление общим имуществом</b>	
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников машиномест в течение срока действия Договора с последующей передачей документов	Постоянно
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках машиномест, нанимателях, арендаторах в электронном виде и/или на бумажных носителях в течение срока действия Договора с последующей передачей информации	Постоянно
	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в паркинге, обеспечение безопасного и комфортного пользования паркингом, в т.ч.: - определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; - заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества паркинга, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; - взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением паркингом в порядке, определяемом Управляющей организацией	Постоянно
	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	По мере необходимости
	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиНом	Постоянно
	Прием граждан (собственников и нанимателей машиномест и членов их семей) по вопросам пользования машиноместами и общим имуществом паркинга, по иным вопросам	В приемные часы
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества паркинга и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	Постоянно
	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества паркинга, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	По мере необходимости
	Письменное уведомление собственников и пользователей о порядке управления паркингом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением паркингом	По мере необходимости
	Представление интересов собственников паркинга в судах, во всех государственных и общественных учреждениях и организациях-поставщиках коммунальных услуг по вопросам, относящимся к компетенции управляющей организации в соответствии с Договором управления	По мере необходимости
	Решение вопросов пользования Общим имуществом в порядке, установленном общим собранием собственников	По мере необходимости
	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на машиноместо в паркинге и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию	По мере необходимости
	Организация работы с собственниками-должниками за жилищно-коммунальные услуги (судебные расходы, связанные с подачей заявлений в суд и представлением интересов Управляющей организации в суде в состав платы за услуги по управлению, не входят и подлежат взысканию с должников в пользу управляющей организации)	По мере необходимости
	Начисление платы за содержание машиномест и за коммунальные услуги, проведение текущей сверки расчетов, печать платежных документов и направление их собственникам и пользователям машиномест до 15 числа оплачиваемого месяца	Ежемесячно
	Предоставление информации по порядку расчетов и производству	По мере

3,42

	начислений размеров платы за машиноместо и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	необходимости	
	Ежегодный отчет перед собственниками об исполнении Договора управления в соответствии с основными условиями данного Договора.	1 раз в год	
4.	Коммунальные услуги	Ежемесячно	По показаниям приборов учета коммунальных ресурсов
Итого плата за содержание машиноместа:			68,20

Управляющая организация  
Генеральный директор



А.В. Артеменко

Собственники машиномест в паркинге, расположенном по адресу Ленинградская область, Всеволожский район, гор. Мурино, б-р Менделеева, д. 11, корп. 1Б, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления

**Перечень**  
коммунальных ресурсов, предоставляемых по Договору

№ п/п	Виды коммунальных услуг
1.	Холодное водоснабжение
2.	Водоотведение
3.	Электроснабжение
4.	Теплоснабжение

Управляющая организация  
Генеральный директор



А.В. Артеменко

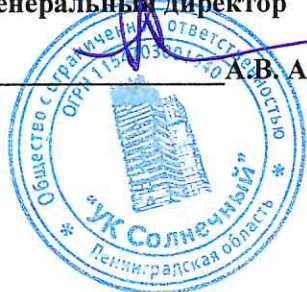
Собственники машиномест в паркинге, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, гор. Мурино, б-р Менделеева, д. 11, корп. 1Б, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления

**Размер платы  
за содержание общего имущества**

№ п/п	Наименование работ и услуг:	Ед. изм.	Стоимость на (руб. в месяц)
<b>1</b>	<b>Эксплуатационные затраты на техническое обслуживание паркинга</b>	за 1 кв.м. общей площади машиноместа	
	1.1. Оплата работ по обслуживанию роллетных ворот	за 1 кв.м. общей площади машиноместа	<b>2,10</b>
	1.2. Оплата работ по уборке помещения паркинга, лестниц, прилегающей территории	за 1 кв.м. общей площади машиноместа	<b>23,33</b>
	1.3. Оплата работ по обслуживанию системы вентиляции	за 1 кв.м. общей площади машиноместа	<b>2,62</b>
	1.4. Оплата работ по обслуживанию системы сигнализации загазованности помещения	за 1 кв.м. общей площади машиноместа	<b>0,75</b>
	1.5. Оплата работ по обслуживанию системы противопожарной защиты	за 1 кв.м. общей площади машиноместа	<b>13,53</b>
	1.6. Оплата работ по обслуживанию системы видеонаблюдения	за 1 кв.м. общей площади машиноместа	<b>1,31</b>
	1.7. Оплата работ по обслуживанию системы контроля доступа	за 1 кв.м. общей площади машиноместа	<b>1,05</b>
	1.8. Оплата работ по техническому обслуживанию инженерных сетей (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение)	за 1 кв.м. общей площади машиноместа	<b>6,56</b>
	1.9. Оплата работ по обслуживанию системы отопления, индивидуального теплового пункта	за 1 кв.м. общей площади машиноместа	<b>4,20</b>
<b>2.</b>	<b>Текущий ремонт общего имущества</b>	за 1 кв.м. общей площади машиноместа	<b>9,33</b>
<b>3.</b>	<b>Услуги по управлению</b>	за 1 кв.м. общей площади машиноместа	<b>3,42</b>
<b>4.</b>	<b>Коммунальные услуги на содержание общего имущества</b>	По показаниям приборов учета	
	<b>Итого плата за содержание и ремонт помещения:</b>		<b>68,20</b>
<b>5.</b>	<b>Услуги вычислительного центра</b>	за 1 машиноместо	<b>10 руб.</b>

Управляющая организация  
Генеральный директор

А.В. Артеменко



Собственники машиномест в паркинге, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, гор. Мурино, б-р Менделеева, д. 11, корп. 1Б, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления