

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ ЗДАНИЕМ АВСТОЯНКИ № _____

г. Екатеринбург

« ___ » _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Территория» (сокращенное наименование: ООО «УЖК «Территория»), именуемое в дальнейшем УЖК, в лице директора Туманова Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники парковочных мест подземной автостоянки по адресу: г. Екатеринбург, ул. Анатолия Муранова, 12А заключили настоящий договор управления зданием автостоянки № _____ от 202_ года (далее-Договор) о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. Подземная автостоянка – автостоянка № 12А по ул. Анатолия Муранова г. Екатеринбурга (по тексту также – здание, подземная автостоянка, паркинг).

1.2. Парковочное место – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (далее по тексту – парковочное место, машино-место, помещение).

1.3. Собственники – физические/юридические лица, владеющие на праве собственности машино-местом/нежилым помещением в здании подземной автостоянки.

1.4. Общее имущество в подземной автостоянке– имущество, принадлежащее всем участникам долевой собственности автостоянки.

1.5. Доля в праве общей долевой собственности - доля в праве общей собственности на общее имущество в здании собственника машино-места (помещения) в этом здании. Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади машино-места (помещения), принадлежащего собственнику.

1.6. Общее собрание собственников - Общее собрание собственников машино-мест (помещений). Общее собрание собственников является высшим органом управления зданием.

1.7. Исполнители – организации различных форм собственности или индивидуальные предприниматели, на которые УЖК на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам каких-либо работ и услуг в рамках настоящего договора. В отношении с Исполнителем УЖК действует от своего имени и за счет собственников машино-мест (помещений) в здании.

1.8. Платежи – денежные средства, вносимые Собственниками в качестве платы за услуги и работы по настоящему договору.

1.9. Платежные документы – документы, являющиеся основанием для внесения Собственниками платежей.

1.10. Расчетный период – один календарный месяц.

1.11. Рабочие дни – дни с понедельника по пятницу, за исключением праздничных дней.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий использования гражданами здания, надлежащего содержания общего имущества в здании, осуществление иной, направленной на достижение целей управления зданием деятельности.

2.2. По настоящему договору УЖК обязуется по заданию собственников машино-мест в здании в течение согласованного срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению зданием, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком здании, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления зданием деятельность.

2.3. Перечень коммунальных услуг, подаваемых по настоящему договору: электроснабжение.

2.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества содержится в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью. Решением общего собрания собственников в здании может быть утвержден дополнительный перечень услуг, направленных на достижение целей управления и повышения комфортности, а также размер расходов на выполнение указанных услуг и источник их финансирования.

2.5. Состав общего имущества предусмотрен Приложением № 2 к настоящему договору.

2.6. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников машино-мест в здании.

2.7. Подписывая настоящий договор, Собственник помещения, действуя от своего имени и в качестве законного представителя предоставляет УЖК согласие на обработку персональных данных, в том числе данных, указанных Собственником в настоящем договоре: Фамилия, имя, отчество, дата и год рождения, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения), адрес регистрации, номер телефона, электронная почта, сведения о собственности на помещение. Указанное согласие Собственник предоставляет для целей, связанных с исполнением УЖК принятых обязательств по настоящему договору (оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников, предоставление коммунальных услуг, осуществление деятельности по начислению платы за оказываемые услуги и иные виды деятельности, вытекающие из существа настоящего договора).

Согласие на обработку персональных данных Собственника, не достигшего 14-летнего возраста, должен давать его законный представитель. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет могут давать разрешение на обработку своих персональных данных при наличии письменного согласия законного представителя (предварительного или последующего). Полномочия законного представителя должны быть проверены оператором (УЖК).

В отношении персональных данных Собственника могут осуществляться следующие действия: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), передача (распространение, предоставление, доступ) извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Собственник также согласен на передачу его персональных данных третьим лицам, привлеченным УЖК в качестве подрядчиков для исполнения обязательств по настоящему договору. При этом ответственность перед Собственником за неразглашение указанными третьими лицами персональных данных Собственника несет УЖК.

В соответствии с п. 3 ст.3 Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 Собственник дает согласие на предоставление его персональных данных (ФИО, паспортные данные, СНИЛС, адрес регистрации и адрес проживания, контактный номер телефона, адрес электронной почты, сведения о собственности на помещение) определенному лицу – Обществу с ограниченной ответственностью «Екатеринбургская правовая компания «Астрей» ОГРН 1146670026744 ИНН 6670427938, Адрес юр. лица: 620092, г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 8, корпус 1, кв. 291 в целях представления интересов УЖК в суде по вопросам взыскания задолженности по коммунальным платежам и платы за содержание имущества с собственников/арендаторов/ нанимателей помещений, по вопросам пользования общим имуществом, по вопросам возмещения ущерба и иным спорным вопросам, возникающим между УЖК и собственниками/арендаторами/нанимателями помещений; в целях организации проведения общих собраний собственников помещений; в целях представления интересов УЖК (в том числе подготовки ответов) в административном производстве, исполнительном производстве, в контролирующих, надзорных органах, государственных, муниципальных органах, на почте России.

Согласие на обработку персональных данных Собственника, а также согласие Собственника на передачу персональных данных третьим лицам, привлеченным УЖК для исполнения обязательств по настоящему договору, предоставляются Собственником на весь срок действия настоящего договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Обязанности УЖК.

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты его заключения.

3.1.2. В установленном законом порядке довести до сведения Собственников информацию о своей организации с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителя, диспетчерских и аварийных служб.

3.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в здании в соответствии с условиями настоящего договора, в интересах собственников, в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг собственникам машино-мест в здании, если иной способ получения и (или) оплаты коммунальных услуг не будет установлен решением общего собрания собственников машино-мест в здании.

3.1.5. Предоставлять Собственникам коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества.

3.1.6. При наличии коллективного прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.7. Производить в порядке, установленном настоящим договором и нормами действующего законодательства, расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.8. Осуществлять начисление платы Собственнику за содержание помещения в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество собственников помещений здания, за коммунальные услуги – исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.9. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.10. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки предоставлять Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи.

Проверка правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы и выдача документов, содержащих правильно начисленные платежи, производится специализированной организацией – платежным агентом.

3.1.11. Информировать собственников путем размещения объявления на информационных стендах или посредством смс-уведомления о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.12. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.13. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику; перечень и периодичность работ и услуг по обслуживанию инженерных сетей устанавливается Приложением № 1.

3.1.14. Устранять аварии, произошедшие на инженерных сетях здания.

3.1.15. Обеспечить наличие диспетчерской службы, прием заявок от Собственника на устранение аварий, произошедших на инженерных сетях здания. График работы и контактные телефоны диспетчерской службы разместить на информационных стендах (при наличии). Заблаговременно извещать Собственников о возможных изменениях графика работы, контактных номеров телефона и адреса расположения диспетчерской службы.

3.1.16. Принимать участие в работе комиссий по установлению причин аварийных ситуаций в здании. Направлять своего представителя для составления акта о причинении вреда общему имуществу или имуществу Собственника.

3.1.17. Выполнять работы по подготовке здания к сезонной эксплуатации.

3.1.18. Осуществлять весенний и осенний осмотры общего имущества, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан с составлением соответствующего акта

3.1.19. Обеспечивать освещение помещений общего пользования, соблюдение температурно-влажностного режима в помещениях общего пользования.

3.1.20. Выполнять работы по уборке и санитарно-гигиенической обработке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

3.1.21. Обеспечить сбор и вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора.

3.1.22. Принимать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

3.1.23. За два месяца до окончания действия утвержденного размера платы за содержание общего имущества собственников машино-мест (помещений) в здании представлять Собственникам предложение по установлению на следующий период размера платы за содержание общего имущества в здании автостоянки посредством размещения такого предложения на информационных стендах в здании автостоянки.

3.1.24. Выполнять работы по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого здания объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.1.25. Направлять своего представителя для участия в Общих собраниях собственников.

3.1.26. Принимать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

3.1.27. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта здания либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта здания.

3.1.28. Осуществлять выполнение работ капитального характера общего имущества (в случае утверждения решением Общего собрания собственников помещений вопроса о способе формировании фонда капитального ремонта на целевом расчетном счете УЖК).

3.1.29. Осуществлять выполнение неотложных, аварийных работ, необходимых для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, вызванных обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, согласно части 1 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации и за возникновение которых она не отвечает в силу того, что собственниками не принято решение о проведении указанных работ. Расходы на выполнение указанных работ должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками машино-мест в здании на основании решения, утвержденного на общем собрании собственников. В случае, если Собственники не приняли соответствующего решения, УЖК вправе начислить расходы на выполнение указанных работ в платежных квитанциях и направить собственникам для оплаты.

3.1.30. В случае принятия соответствующего решения Общим собранием собственников предоставлять в пользование от своего имени имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников машино-мест в здании, на условиях, определенных решением Общего собрания собственников. Доходы, полученные по договорам о предоставлении в пользование общего имущества, расходовать в соответствии с решением Общего собрания собственников.

3.1.31. Вести реестр Собственников в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

3.1.32. Осуществлять прием и хранение технической и иной документации на здание, документов о проведении общих собраний собственников, и иных, связанных с управлением здания документов, полученных от застройщика, а также созданных в процессе исполнения обязательств по настоящему договору.

3.1.33. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника, учет сроков и результатов их исполнения, а также представлять ответ Собственнику:

- по жалобам на режим и качество предоставления коммунальных услуг - в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии);
- по требованиям о возмещении ущерба, причиненного вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения УЖК своих обязательств по настоящему договору - в течение 10 дней со дня получения требования;
- жалобы иного характера - в течение 30 дней с момента получения обращения, если иной срок ответа не установлен действующим законодательством.

Ответ может быть отправлен в письменном виде, по электронной почте или иным способом, согласованным с Собственником.

3.1.34. В течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления зданием передать техническую документацию на здание и иные связанные с управлением документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

3.1.35. Нести иные обязанности, предусмотренные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2. УЖК имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Для оказания услуг по начислению платежей, изготовлению платежных документов, ведению лицевых счетов собственников, приему платежей и проведению последующих расчетов с ресурсоснабжающими организациями по своему усмотрению привлекать специализированные организации (платежных агентов, платежных субагентов, банковских платежных агентов).

3.2.3. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

3.2.5. Взыскивать в судебном порядке с Собственника сумму задолженности по настоящему договору, а также убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения своих обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, судебные расходы и т.д.).

3.2.6. Печатать информационные материалы на оборотной стороне платежных документов, направляемых Собственнику для внесения платы за помещение и коммунальные услуги. Размещение информационных материалов в платежном документе производится с соблюдением норм закона касательно перечня сведений, подлежащих раскрытию в платежном документе и полноты данных сведений.

3.2.7. Производить реконструкцию энергопринимающих устройств электрической энергии путем технологического присоединения (увеличение максимальной мощности энергопринимающих устройств, а также в случаях, при которых изменяются категория надежности электроснабжения, точки присоединения, виды производственной деятельности, не влекущие пересмотр величины максимальной мощности, но изменяющие схему внешнего электроснабжения таких энергопринимающих устройств).

3.2.8. Оказывать дополнительные услуги на возмездной основе в соответствии с прейскурантом УЖК.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и нормативно правовыми актами РФ.

3.2.10. Получать вознаграждение за организацию осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления подземной автостоянкой, в размере 20% (двадцати процентов) соответственно от стоимости каждого вида дополнительных слуг. Под организацией осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления зданием автостоянки, понимается ведение работы по сопровождению и исполнению договоров об оказании услуг, ведение работы по контролю за оказанием услуг, подписание актов об оказании услуг, выставление счетов на оплату, а также ведение претензионной работы (при необходимости).

3.2.11. По вопросам, связанным с обязательствами по настоящему договору, УЖК вправе представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных органах власти и управления, в том числе:

- подачу исков об устранении нарушений прав владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников помещений в доме (иски о демонтаже самовольно установленных рекламных и иных конструкций и др.);

- подачу исков по качеству коммунального ресурса;

- подачу исков о возмещении ущерба, причиненного общему имуществу собственников;

- др. необходимые иски для защиты интересов собственников, касающихся общего имущества.

3.2.12. Собственники наделяют управляющую организацию полномочиями на заключение/ изменение/ расторжение соглашений об осуществлении сервитутов от имени собственников, подписание актов, определение площади сервитутов, размера платы и условий оплаты за сервитуты, срока действия сервитутов, полномочиями на получение оплаты по соглашениям об осуществлении сервитутов (в том числе путем судебного оспаривания).

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3.3. Обязанности Собственника.

3.3.1. Предоставить УЖК копию документа, подтверждающего право собственности на машино-место, либо помещение в здании, в течение 5-ти рабочих дней с момента регистрации права собственности.

3.3.2. В случае изменения у Собственника сведений, имеющих существенное значение для настоящего договора, сообщить о них УЖК в течение 5-ти рабочих дней с момента таких изменений.

3.3.3. При отчуждении своего машино-места (помещения)/ прекращении права собственности на долю в праве общей долевой собственности вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены и т.д.) осуществить окончательный расчет с УЖК. Для этого Собственник обязан:

1) передать составленный Акт в УЖК для подготовки завершающей расчеты квитанции;

2) Оплатить квитанцию

3) представить в УЖК копии договора об отчуждении своего машино-места (помещения)/ доли в праве общей долевой собственности на нежилое здание и акт приема-передачи, в случае его составления.

При неисполнении данного обязательства Собственник обязан возместить УЖК причиненные убытки.

Уведомлять УЖК при длительном (свыше 5 календарных дней) отсутствии Собственника (сдача в аренду, предоставление помещения в иное пользование третьим лицам, длительный отъезд и др.) с указанием телефона контактного лица и/или адреса своего места жительства для связи в экстренных случаях (аварии на инженерных сетях и т.п.).

3.3.4. Информировать УЖК об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты, когда произошли такие изменения.

3.3.5. Своевременно и полностью вносить плату за услуги и работы по настоящему договору, потребленные коммунальные ресурсы, а также иные платежи, установленные решениями Общего собрания собственников, принятыми в соответствии с законодательством.

3.3.6. Плату по настоящему договору вносить ежемесячно не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным. В случае невнесения в установленный срок платы Собственник уплачивает УЖК пени в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой (1/130) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.3.7. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу УЖК, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.8. Сообщать УЖК о выявленных им неисправностях общего имущества в здании.

3.3.9. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу УЖК.

3.3.10. При производстве ремонтных работ в принадлежащем машино-месте не нарушать целостность общего имущества в здании.

3.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами РФ.

3.4. Собственник не вправе:

3.4.1. Запрашивать от УЖК документы, касающиеся хозяйственной деятельности УЖК (за исключением документов, обязанность по предоставлению, которых предусмотрена жилищным законодательством Российской Федерации), контролировать ведение хозяйственной деятельности УЖК, иным образом вмешиваться в хозяйственную деятельность УЖК.

3.4.2. Самовольно нарушать пломбы на коллективных приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.4.3. Несанкционированно подключать оборудование Собственника к инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные сети.

3.4.4. Запрашивать от УЖК документы, касающиеся хозяйственной деятельности УЖК, контролировать ведение хозяйственной деятельности УЖК, иным образом вмешиваться в хозяйственную деятельность УЖК.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в здании надлежащего качества;

3.5.2. получать от УЖК сведения о правильности исчисления, предъявленного Собственнику к уплате размера платы по настоящему договору, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за работы и услуги по настоящему договору, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

Проверка правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы и выдача документов, содержащих правильно начисленные платежи, производится специализированной организацией — платежным агентом в рабочее время по адресу: 620142, г. Екатеринбург, ул. Фрунзе, соор. 35А, офис 1-9, либо по телефону: 8 (343) 226-11-20. На момент заключения договора платежным агентом УЖК является ООО «Центр расчетов».

3.5.3. требовать от УЖК проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

3.5.4. получать от УЖК информацию, которую он обязан предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора;

3.5.5. требовать изменения размера платы за услуги и работы по настоящему договору при предоставлении услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

3.5.6. требовать от УЖК возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3.5.7. осуществлять иные права, предусмотренные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК ОБНАРУЖЕНИЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА

4.1. В случае непредоставления услуг по настоящему договору или предоставления услуг ненадлежащего качества Собственник уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу УЖК или иную службу, указанную УЖК (далее - аварийно-диспетчерская служба).

4.2. Сообщение о непредоставлении услуг по настоящему договору или предоставления услуг ненадлежащего качества может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, номер машино-места (помещения, парковочное место), где обнаружено нарушение качества услуги, и вид такой услуги, которая не предоставлена или предоставлена ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема (регистрации).

4.3. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом Собственнику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

4.4. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с Собственником точное время и дату установления факта непредоставления услуг или проверки качества предоставления услуг. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества, который подписывается Собственником (или его представителем) и УЖК (или его представителем).

4.5. В акте о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.

4.6. Акт о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в здании либо за соответствующую коммунальную услугу.

4.7. В случае причинения УЖК или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника, общему имуществу собственников в здании УЖК (или его представитель) и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен УЖК и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12-ти рабочих часов с момента обращения Собственника в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта Собственником (или его представителем), акт должен быть подписан помимо УЖК двумя незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю), второй - остается у УЖК.

5. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

5.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги УЖК временно уменьшает объем (количество) подачи Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги УЖК временно прекращает подачу Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением настоящего договора.

5.2. УЖК вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение (либо некоторые виды услуг из перечисленных);
- б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;
- в) выявления факта несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные УЖК исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

д) получения УЖК предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник здания) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан.

5.3. УЖК вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом Собственника в случае проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления).

5.4. В случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги УЖК вправе ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги (при наличии технической возможности) в следующем порядке:

5.4.1. под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного Собственником-должником с УЖК соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Собственником-должником условий такого соглашения.

5.4.2. В случае если Собственник полностью не оплачивает все виды предоставляемых УЖК Собственнику коммунальных услуг, то УЖК рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

5.4.3. В случае если Собственник частично оплачивает предоставляемые УЖК коммунальные услуги и услуги по содержанию нежилого помещения, то УЖК делит полученную от Собственника плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт нежилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае УЖК рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

5.4.4. УЖК в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) УЖК направляет Собственнику-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 (двадцать) дней со дня доставки Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доставляется Собственнику путем вручения Собственнику-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения Собственником, в том числе путем передачи Собственнику предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице УЖК в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", либо в мобильном приложении УЖК, передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

б) при непогашении Собственником-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока УЖК при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 5 (пяти) дней со дня введения ограничения

предоставления коммунальной услуги УЖК приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления (при наличии).

5.4.5. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, послуживших основанием для введения ограничения \приостановления, полного погашения задолженности и оплаты расходов УЖК по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги в порядке и в размере, которые установлены Правительством Российской Федерации, или заключения соглашения о порядке погашения задолженности и оплаты указанных расходов, если УЖК не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

5.4.6. Расходы УЖК, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги Собственнику-должнику, подлежат возмещению за счет Собственника, в отношении которого осуществлялись указанные действия.

5.5. В случае если приостановление или ограничение предоставления коммунального ресурса в отношении нежилого помещения вызвано наличием задолженности по договору с ресурсоснабжающей организацией либо отсутствием письменного договора с ресурсоснабжающей организацией, у Собственника нежилого помещения, чье ресурсопотребляющее оборудование присоединено к внутридомовым инженерным сетям, указанные выше действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунального ресурса осуществляет лицо, отвечающее за содержание внутридомовых инженерных сетей, по заявлению ресурсоснабжающей организации. Если ресурсопотребляющее оборудование такого Собственника-должника в нежилом помещении присоединено к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения до ввода в здание, введение ограничения Собственника в таком нежилом помещении осуществляется ресурсоснабжающей организацией в соответствии с законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, энергоснабжении, теплоснабжении и газоснабжении.

5.6. В случае изменения норм действующего законодательства, регламентирующих процедуру ограничения или приостановления коммунальных услуг, вышеуказанный порядок считается утратившим силу. В данном случае действует порядок, установленный действующими нормами законодательства.

6. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Плата по настоящему договору для Собственника машино-места в здании включает в себя:

- 1) плату за содержание здания, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению зданием, за содержание и текущий ремонт общего имущества в здании, электрическую энергию, потребляемую при содержании общего имущества в здании;
- 2) плату за коммунальные услуги (плата за коммунальные услуги включает в себя плату за электроснабжение);
- 3) плату за иные услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности пользования зданием (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений в здании перечня указанных услуг, а также размера расходов на выполнение указанных услуг и источника их финансирования);
- 4) взнос на капитальный ремонт (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений в здании способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете УЖК).

6.2. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в здании, иные услуги, направленные на достижение целей управления (финансовый план), определяется на общем собрании собственников, которое проводится в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора. Размер платы по настоящему договору определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

За два месяца до окончания срока действия утвержденного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, иных услуг УЖК представляет Собственникам предложения по установлению на следующий период размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, иных услуг. Предоставление предложений по установлению на следующий период размера платы осуществляется путем размещения на информационном стенде (при наличии).

Если собственники машино-мест в течение 2 (двух) месяцев с момента представления предложений УЖК по установлению размера платы на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в здании, иных услуг на следующий год (независимо от причин), либо не провели соответствующее общее собрание собственников по данному вопросу, то начисление платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется в соответствии со ставкой платы за содержание и ремонт общего имущества, установленной на общем собрании собственников за предыдущий период. В данном случае УЖК выполняет работы и услуги в объеме и с периодичностью, предусмотренной Приложением № 1 к договору, а оказание иных услуг,

направленных на достижение целей управления, прекращается по истечении 2-х месяцев в даты предоставления предложения УЖК по установлению размера платы.

Размер платы Собственника по настоящему договору на момент его заключения определен Приложением № 3.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

6.4. Размер платы за дополнительные услуги, которые могут быть оказаны УЖК Собственнику, определяется в соответствии с прейскурантом УЖК. Услуги оказываются на основании заявления собственника. По желанию Собственника необходимые ему услуги могут быть оказаны сторонней организацией.

6.5. Собственник вносит платежи на расчетный счет УЖК не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представленных УЖК.

Платежный документ ежемесячно в срок до 05 числа месяца, следующего за расчетным, передается Собственнику.

Собственник вправе по своему выбору:

а) оплачивать платежи по настоящему договору наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платежей по настоящему договору вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации.

УЖК вправе привлекать специализированные организации (платежных агентов, платежных субагентов, банковских платежных агентов) для оказания услуг по начислению платежей, изготовлению платежных документов, ведению лицевых счетов собственников, приему платежей и проведению последующих расчетов с поставщиками.

В случае если возражения от Собственника по выполненным работам и оказанным услугам не направлено в адрес УЖК до 05 числа месяца, следующего за расчетным, выполненные работы и оказанные услуги считаются оказанными надлежащим образом.

6.6. Не использование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платежей по настоящему договору либо освобождения от их уплаты.

6.7. Размер платы за содержание помещения ежегодно подлежит индексации на положительный индекс потребительских цен (тарифов), рассчитываемый Росстатом России на сайте rosstat.gov.ru, за каждый предыдущий год по услугам (за период март текущего года к соответствующему месяцу предыдущего года).

При этом индексация применяется к последнему действующему размеру платы. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками таких изменений размера платы за содержание помещения не осуществляется. УЖК за 30 (тридцать) календарных дней до индексации размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества уведомляет об этом собственников путем размещения уведомления на информационном стенде (при наличии)/на входе (въезде) в автостоянку. Информация должна содержать новый размер платы за содержание помещения и дату, с которой новый размер платы начинает действовать.

6.8. Индексация производится по следующей формуле:

$$P = C * И (\%) ,$$

где:

P - размер платы с учетом индексации;

C – размер платы, действующей на момент проведения индексации;

И - индекс потребительских цен (тарифов), рассчитываемый Росстатом России, за каждый предыдущий год в целом по товарам и услугам (за период март текущего года к соответствующему месяцу предыдущего года).

6.9. Индексация размера платы за содержание помещения производится в ИЮЛЕ каждого года, не чаще, чем один раз в год.

6.10. Собственник не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание нежилого помещения и размер платы за содержание нежилого помещения, определенный в соответствии с настоящим Договором, в том числе в одностороннем порядке без учета предложения управляющей организации о размере платы за содержание здания, принятом на общем собрании собственников помещений.

6.11. Собственник имеет право вносить платежи УЖК через банк или платежного агента. При этом банк или платежный агент вправе удерживать из суммы оплаты Собственника комиссионное вознаграждение за совершение операций по приему платежей исходя из расценок банка либо платежного агента.

7. КОНТРОЛЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

7.1. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Собственник машино-места вправе:

- получать от ответственных лиц УЖК информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.
- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения за свой счет соответствующей экспертизы) с составлением актов осмотра с участием представителя УЖК.
- требовать от ответственных лиц УЖК устранения выявленных дефектов в услугах, оказываемых по настоящему договору, осуществлять проверку их устранения с составлением соответствующего акта.
- участвовать в проведении осмотров общего имущества, приемке выполненных работ Исполнителями; для реализации данного права Собственник подает письменное заявление в УЖК.

7.3. УЖК отвечает перед собственниками за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

7.4. Не допускается изменение размера платы по настоящему договору, 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, подтвержденных документально.

7.5. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

7.6. Акт о нарушении качества или превышении установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

7.7. Стороны установили, что отчетным периодом по настоящему договору является календарный год.

7.8. Сдача-приемка оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляется с составлением Акта сдачи-приемки оказанных услуг и выполненных работ по форме, установленной законодательством Российской Федерации.

7.9. Сдача-приемка оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества по настоящему договору управления осуществляется по истечении отчетного периода за один год, в срок до 31 марта года, следующего за отчетным.

О времени и месте сдачи-приемки работ Исполнитель уведомляет лицо, уполномоченное на подписание Акта сдачи-приемки оказанных услуг и выполненных работ по настоящему договору, любым из способов, путем направления уведомления на электронную почту, СМС-сообщение, сообщение в используемых мессенджерах (Telegram, Мах и др.), почтой России. В случае уклонения такого лица от подписания Акта сдачи-приемки оказанных услуг и выполненных работ по настоящему договору (неявка на приемку работ по вызову Исполнителя, немотивированный отказ от подписания Акта, и т.п.), Заказчик составляет односторонний Акт сдачи-приемки оказанных услуг и выполненных работ по настоящему договору, который является доказательством факта надлежащего выполнения и оказания Исполнителем работ и услуг по настоящему договору за отчетный период.

8. СОЗЫВ И ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников. Общее собрание собственников может быть создано по инициативе УЖК. Расходы на подготовку и проведение одного годового общего собрания (подготовка документов, вручение уведомления собственникам, почтовые расходы и т.д.) включены в стоимость платы за услуги по управлению общим имуществом здания.

8.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников может быть создано по инициативе любого собственника или УЖК. Расходы на организацию собрания несет инициатор собрания.

8.3. Решения общего собрания собственников машино-мест оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников обязанностей в отношении общего имущества в автостоянке, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме указанных документов лицом, инициировавшим общее собрание собственников, не позднее чем через десять дней после проведения такого собрания.

Подлинники решений и протокола общего собрания собственников подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в УЖК не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.

8.4. При этом УЖК имеет право ознакомиться с листами голосования (письменными решениями) собственников и провести проверку законности проведения общего собрания собственников, в том числе провести проверку наличия кворума и т.д. На инициатора возлагается обязанность предоставить УЖК листы голосования (письменные решения) собственников для ознакомления с правом снятия копий.

8.5. УЖК в течение пяти дней с момента получения указанных в пункте 8.3. настоящего договора подлинников решений и протокола общего собрания собственников обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

8.6. Копии Протоколов общих собраний и решения собственников по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания и поставленным на голосование, хранятся в помещении УЖК либо в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

9.2. В случае невнесения в установленный срок платы Собственник уплачивает УЖК пени в размере, установленном п. 3.3.6 настоящего договора.

9.3. За вред, причиненный общему имуществу собственников машино-мест, имуществу третьих лиц в результате противоправных действий, аварий, произошедших по вине Собственника машино-места, Собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

9.4. УЖК несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу собственников, в случае если ущерб явился следствием неисполнения или ненадлежащего исполнения УЖК своих обязательств по настоящему договору.

9.5. УЖК несет перед Собственниками ответственность за действия Исполнителя. Выбор Исполнителя для выполнения конкретных работ и услуг осуществляется УЖК исходя из деловой репутации, опыта и стажа работы Исполнителя.

9.6. УЖК не несет ответственность за дефекты и недостатки, допущенные при строительстве здания; обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, лежит на застройщике. При выявлении строительных дефектов после истечения гарантийного срока собственники на общем собрании принимают решение о необходимости устранения данных дефектов и финансировании соответствующих работ.

9.7. Стороны не несут ответственность за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, военные действия и любых других событий чрезвычайного характера, находящихся вне контроля Сторон, предотвратить неблагоприятное воздействие которых они не имеют возможности, и возникших после подписания Договора.

9.8. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства, обязана в течение 3 (трех) дней с момента наступления таких обстоятельств надлежащим образом письменно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств путем размещения объявления на информационной доске.

9.9. Обязанность доказать возникновение обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, утверждающей, что наличие обстоятельств непреодолимой силы препятствует исполнению ее обязательств по Договору.

9.10. При получении УЖК на стадии исполнительного производства в отношении собственника присужденных сумм в неполном объеме, погашение задолженности производится в следующем порядке: в первую очередь – судебные расходы, далее - пени, и в последнюю очередь – основной долг.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в том числе Договор может быть изменен /дополнен на основании решения Общего собрания собственников.

10.2. Договор может быть расторгнут досрочно в порядке и на условиях, предусмотренных нормами действующего законодательства.

10.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников в случае принятия Общим собранием собственников решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем УЖК должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения Общего собрания и копий бюллетеней голосования (решений собственников).

10.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе УЖК с предварительным уведомлением собственников (путем размещения уведомления на информационных стендах/на входе в автостоянку/на дверях автостоянки) не позднее, чем за 1 месяц до даты расторжения.

10.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных УЖК затрат (услуг и работ) во время действия Договора. После выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между УЖК и Собственниками договор считается исполненным.

10.6. Отчуждение доли в праве общей долевой собственности на помещение(машино-место), либо выделенного машино-места новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника в качестве новой стороны по настоящему Договору.

10.7. При отчуждении своей доли в праве общей долевой собственности на помещение(машино-место), либо выделенного машино-места вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены и т.д.) и иных оснований Собственник обязан осуществить окончательный расчет с УЖК. Для этого Собственник обязан:

- 1) Передать составленный Акт в УЖК для подготовки завершающей расчеты квитанции;
- 2) Оплатить квитанцию УЖК для окончательного расчета
- 3) Представить в УЖК копии договора об отчуждении и акт приема-передачи новому собственнику в случае его составления.

При неисполнении данного обязательства Собственник обязан возместить УЖК причиненные убытки.

10.8. УЖК в течение трех рабочих дней со дня прекращения настоящего договора управления зданием обязана передать техническую документацию на здание и иные связанные с управлением документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников машино-мест, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников машино-мест, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации здания и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким зданием собственниками в таком здании одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким зданием, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком здании.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор вступает в силу с даты подписания уполномоченными представителями обеих сторон сроком на 1 год.

11.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

11.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников о смене управляющей организации/избрании иной формы управления либо уведомления УЖК о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на тех же условиях на срок 1 год.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон.

12.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке:

- Собственник вправе передать рассмотрение разногласий в суд по месту нахождения УЖК, по своему месту жительства или своему месту пребывания либо по месту заключения или месту исполнения настоящего договора.

- УЖК вправе передать рассмотрение разногласий в суд по месту нахождения здания.

12.3. При подписании настоящего договора, а также изменений к нему, допускается использование факсимиле со стороны УЖК с обязательным приложением печати УЖК.

12.4. Наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства:

1. Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области.

Адрес: 620078, г. Екатеринбург, пер. Отдельный, 3

Часы работы: 8.30-17.00, перерыв: 12.00-12.30

Тел.: +7 (343) 374-13-79

Эл. почта: mail@66.rospotrebnadzor.ru

13. СВЕДЕНИЯ ОБ УЖК

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Территория». Сокращенное наименование: ООО «УЖК «Территория».

Юридический адрес: 620072, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Рассветная, дом № 6, к. 1, квартира 377.

Почтовый адрес: 620072, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Рассветная, дом № 6, к. 1, квартира 377.

Адрес флагманского офиса: 620110, г. Екатеринбург, ул. Михеева М.Н., д. 2.

Режим работы: с понедельника по четверг с 9 до 18 часов; в пятницу с 9 до 17 часов.

Адрес сайта в сети Интернет: centr@ek-territory.ru

Адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя: www.ek-territory.ru, www.dom.gosuslugi.ru.

Номер телефона диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы УЖК (круглосуточно): 286-65-15 г.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. К договору прилагаются:

Приложение № 1 – «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества».

Приложение № 2 – «Состав общего имущества Здания».

Приложение № 3 – «Цена договора (размер платы)».

Приложение № 4 – «Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации».

Приложение № 5 – «Реестр собственников помещений в здании автостоянки».

15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УЖК

ООО «УЖК «Территория»

ИНН 6670067153 КПП 667101001 ОГРН 1046603531061 ОКПО 75007534

Адрес юр. лица: 620072, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Рассветная, дом № 6, к. 1, квартира 377

р/с 40702810216540004739

в УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810500000000674

БИК 046577674

Телефон: +7 (343)228-75-15

Адрес эл. почты: centr@ek-territory.ru

Директор _____/С.А. Туманов/

м. п.

СОБСТВЕННИКИ, указанные в Приложении № 5

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества

Управление

№ п.п.	Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
1.1	Обеспечение управления подземной автостоянкой;	непрерывно в рабочие дни
	Прием, хранение и передача технической документации на здание и иных связанных с управлением таким зданием документов;	непрерывно в рабочие дни
	а также их актуализация и восстановление;	при необходимости
1.2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях машино-мест и нежилых помещений в подземной автостоянке, а также о лицах, использующих общее имущество в подземной автостоянке на основании договоров (по решению общего собрания собственников), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;	непрерывно
1.3.	<p><i>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников машино-мест и нежилых помещений в подземной автостоянке для их рассмотрения общим собранием собственников машино-мест в здании, в том числе:</i></p> <p><input type="checkbox"/> разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в здании (далее - перечень услуг и работ);</p> <p><input type="checkbox"/> расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);</p>	при подготовке к годовому общему собранию собственников
	<p><input type="checkbox"/> подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) здания, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в здании энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;</p> <p><input type="checkbox"/> подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников машино-мест и нежилых помещений в здании в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников машино-мест и нежилых помещений в этом здании, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;</p> <p><input type="checkbox"/> обеспечение ознакомления собственников машино-мест и нежилых помещений в здании с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества</p>	

	в здании и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.	
1.4.	<p>Организация рассмотрения вопросов, связанных с управлением подземной автостоянкой, на годовом общем собрании собственников машино-мест и нежилых помещений в подземной автостоянке (далее - собрание), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> уведомление собственников о проведении собрания; <input type="checkbox"/> обеспечение ознакомления собственников с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; <input type="checkbox"/> подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; <input type="checkbox"/> подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; <input type="checkbox"/> документальное оформление решений, принятых собранием; <input type="checkbox"/> доведение до сведения собственников решений, принятых на собрании; 	1 раз в календарный год
1.5.	<p>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> определение способа оказания услуг и выполнения работ; <input type="checkbox"/> подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; <input type="checkbox"/> выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в здании на условиях, наиболее выгодных для собственников; <input type="checkbox"/> заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в здании; <input type="checkbox"/> заключение с собственниками и пользователями договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; <input type="checkbox"/> заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), холодного водоснабжения, водоотведения, с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям в здании соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ); <input type="checkbox"/> заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления зданием, обеспечение безопасности и комфортности при использовании машино-мест и нежилых помещений в здании; <input type="checkbox"/> осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в здании исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное 	непрерывно в рабочие дни
	<p>оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников машино-мест и нежилых помещений в здании; 	

1.6.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению зданием;	непрерывно в рабочие дни
1.7.	<p>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию общего имущества в подземной автостоянке, включая услуги и работы по управлению подземной автостоянкой, и коммунальные услуги, в том числе:</p> <p><input type="checkbox"/> начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в здании и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;</p>	непрерывно в рабочие дни
	<p><input type="checkbox"/> оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям;</p> <p><input type="checkbox"/> осуществление УЖК расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям машино-мест и нежилых помещений в здании коммунальной услуги соответствующего вида; <input type="checkbox"/></p> <p>ведение претензионной работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за машино-место и нежилых помещений в здании и коммунальные услуги, предусмотренную законодательством Российской Федерации;</p>	
1.8.	<p>Обеспечение собственниками машино-мест и нежилых помещений в подземной автостоянке контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности, а также достижением целей деятельности по управлению подземной автостоянкой, в том числе:</p> <p>предоставление собственникам машино-мест и нежилых помещений в здании отчетов об исполнении обязательств по управлению зданием с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления зданием;</p> <p>свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности УЖК, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в здании, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе или иным образом, установленным нормами действующего законодательства; прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей машино-мест и нежилых помещений в здании;</p>	<p>1 раз в календарный год</p> <p>непрерывно в порядке и сроки, установленные действующим законодательством</p>
1.9.	Обеспечение участия представителей собственников машино-мест и нежилых помещений в здании в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.	при обращении собственника

Содержание и текущий ремонт общего имущества

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
----------------------------	-------------------------------------------------

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций в подземной автостоянке

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	два раза в год при проведении сезонных осмотров
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания с железобетонными фундаментами;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	по мере необходимости
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	два раза в год при проведении сезонных осмотров

2. Работы, выполняемые в подземной автостоянке:

проверка температурно-влажностного режима автостоянки и при выявлении нарушений устранение причин нарушения;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
проверка состояния автостоянки и въездов в нее, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
контроль за состоянием дверей. Устранение выявленных неисправностей.	два раза в год при проведении сезонных осмотров

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен в подземной автостоянке:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями	два раза в год при проведении сезонных осмотров

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере необходимости
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий в подземной автостоянке:	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в зданиях из монолитного железобетона;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	два раза в год при проведении сезонных осмотров
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов в подземной автостоянке:	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
контроль состояния металлических закладных деталей	два раза в год при проведении сезонных осмотров
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания кровли в подземной автостоянке:	
проверка кровли на отсутствие протечек;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	два раза в год при проведении сезонных осмотров

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на кровлю, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
проверка состояния защитных бетонных плит, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	по мере необходимости
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	по мере необходимости
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц в подземной автостоянке:	
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по мере необходимости
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов в подземной автостоянке:	
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в паркинг;	один раз в месяц
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	один раз в месяц
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок.	

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах -прохождения различных трубопроводов;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
проверка звукоизоляции и огнезащиты;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	два раза в год при проведении сезонных осмотров
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в подземной автостоянке: (полы в комнате охраны, в насосной, в комнате уборщицкого инвентаря – керамическая плитка).	два раза в год при проведении сезонных осмотров
проверка состояния основания, поверхностного слоя;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	два раза в год при проведении сезонных осмотров
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:	
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости (в рамках бюджета)
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в подземной автостоянке	
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления в подземной автостоянке:	
техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	один раз в месяц (по графику ТО)
выявление и устранение нарушений в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	один раз в месяц (по графику ТО)
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости

проверка состояния и функционирования (наличия тяги) вентиляционных каналов в процессе эксплуатации вентиляционных каналов.	два раза в год при проведении сезонных осмотров
14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения, водоотведения в подземной автостоянке:	
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета;	два раза в год при проведении сезонных осмотров
постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем;	ежедневно
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	два раза в год при проведении сезонных осмотров
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в подземной автостоянке;	по мере необходимости (в рамках бюджета)
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	ежедневно
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	ежедневно
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, в подземной автостоянке:	
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, электрощитовая), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	один раз в 3 года
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	один раз в месяц
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного трубопровода (сухотруб), лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	один раз в месяц
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	один раз в месяц

16. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	один раз в месяц (по графику ТО)
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в подземной автостоянке	
17. Работы по содержанию земельного участка шириной 7 метров по периметру здания подземной автостоянки в холодный период года:	
сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;	по мере необходимости
очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	по мере необходимости
очистка территории от наледи и льда;	по мере необходимости
уборка площадки перед въездом в автостоянку.	6 раз в неделю
18. Работы по содержанию территории перед подземной автостоянки в теплый период года:	
подметание и уборка территории;	два раза в неделю
уборка и выкашивание газонов;	один раз за сезон
19. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на инженерных системах в подземной автостоянке.	в соответствии с требованиями законодательства РФ
IV. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ КОМФОРТНОСТИ (не входят в содержание, оплачиваются дополнительно)	
20. Видеонаблюдение	В соответствии с решением общего собрания собственников
Обеспечение видеонаблюдения придомовой территории	
Обеспечение видеонаблюдения в здании	
21. Система контроля и управления доступом (СКУД)	
22. Служба мониторинга	
И т.д.	
Итого	
V. Коммунальные услуги	
23. Электроэнергия:	Тарифы утверждает РЭК Свердловской области

день (Руб./кВт)	
ночь(Руб./кВт)	

ПОДПИСИ СТОРОН

УЖК

СОБСТВЕННИКИ (Приложение № 5)

_____ /С.А. Туманов /

Состав общего имущества в подземной автостоянке

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в подземной автостоянке – _____ л.с.

№ п/п	Вид общего имущества	Состав общего имущества
1.	помещения общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> — Венткамеры, — технические помещения, — электрощитовая, — насосная пожаротушения, — общие коридоры, — лестничные клетки и тамбуры, — рампы, — проезды, — пост охраны.
2.	крыши	- крыша здания.
3.	конструкции	
3.1.	ограждающие несущие конструкции	<ul style="list-style-type: none"> — фундаменты, — несущие стены, — плиты перекрытий, — несущие колонны, — иные ограждающие несущие конструкции.
3.2.	ограждающие ненесущие конструкции	<ul style="list-style-type: none"> — витражное остекление (со стороны дворовой территории), — металлические противопожарные, деревянные двери и окна ПВХ помещений общего пользования, — ограждения лестниц, — парапеты, — въездные автоматические промышленные ворота, шлагбаумы, — профилированные листы, металлические панели (облицовка фасада), — иные ограждающие ненесущие конструкции, — подсистема для крепления металлических панелей и профилированного листа, — кирпичная кладка и кладка из бетонных камней.
4.	инженерное оборудование, сети:	
4.1.	электроснабжения	<ul style="list-style-type: none"> — вводные шкафы, — вводно-распределительные устройства, — аппаратура защиты, контроля и управления, — коллективный прибор учета электрической энергии, — осветительные установки помещений общего пользования, — электрические установки систем дымоудаления, — другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.
4.2.	иное инженерное оборудование	<ul style="list-style-type: none"> — системы вентиляции, — система водоснабжения, — системы внутреннего водостока, дренажная система, — системы автоматической пожарной сигнализации, — автоматические системы противодымной защиты, — системы оповещения о пожаре автоматические системы, пожаротушения. — системы молниезащиты, заземления — системы автоматически запирающихся устройств дверей,

		— другое инженерное оборудование.
	элементы благоустройства	— земельный участок, на котором расположена подземная автостоянка и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

ПОДПИСИ СТОРОН

УЖК

СОБСТВЕННИКИ (Приложение № 5)

_____ /С.А. Туманов/

Цена договора

Размер платы по управлению, техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений в паркинге по адресу: г. Екатеринбург, ул. Анатолия Муранова, 12А

№ п/п	Услуга	Тариф, руб./л.с.	Сумма, руб/мес
1	2	3	4
1	Услуги по управлению	262,84	31 277,43
	Управление недвижимым имуществом	190,00	22 610,00
	Начисление и сбор платежей, информационное обеспечение	59,26	7 051,41
	Юридическое сопровождение	13,58	1 616,02
2	Услуги по содержанию и ремонту	436,04	54 864,25
	Техническая эксплуатация	40,00	4 760,00
	Плановый ремонт	65,00	7 735,00
	Заявочный ремонт	15,50	1 785,00
	Аварийное обслуживание	10,00	1 190,00
	Диспетчерское обслуживание	8,75	1 041,25
	Обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления	78,29	9 317,00
	Уборка паркинга	134,00	15 946,00
	Обслуживание ДНС	25,00	2 975,00
	ТО СВН/СКД	60,00	7 140,00
	Услуги прочих подрядчиков по содержанию и ремонту	25,00	2 975,00
	Итого услуги по управлению и содержанию общего имущества*	698,88	86 141,68
3.	Коммунальные услуги, в том числе: 3.1. Электроэнергия МОП; 3.2. Электроэнергия день; 3.3. Электроэнергия ночь.	Тарифы утверждает РЭК Свердловской области**	

** Тарифы на коммунальные услуги, предоставляемые собственникам помещений, и коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества здания, устанавливаются Региональной энергетической комиссией Свердловской области. Стоимость услуг подлежит изменению с вступлением в действие решений РЭК Свердловской области.

** Размер платы за услуги по управлению, техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений в здании утверждается решением собственников на общем собрании собственников помещений в здании, с учетом предложений УЖК.

ПОДПИСИ СТОРОН

УЖК

СОБСТВЕННИКИ (Приложение № 5)

_____/С.А. Туманов/

Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации

	<i>Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги</i>	<i>Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность</i>
Электроснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года ³	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания ⁴ ; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 32144-2013 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

ПОДПИСИ СТОРОН

УЖК

СОБСТВЕННИКИ (Приложение № 5)

_____/С.А. Туманов/

