

ДОГОВОР об управлении подземной парковкой открытого типа № 1

г.-к. Анапа

«__» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Славянский дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Косовец Татьяны Игоревны, действующей на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению Многоквартирными домами № 483 от 25 декабря 2015 г., с одной стороны, и _____, являющийся Собственником нежилого помещения № ____ в подземной парковке открытого типа, расположенной по адресу: РФ, Краснодарский кр., г. Анапа, ул. Ленина, д. 173а, корп. 6, на основании _____, именуем _____ в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключён на основании решения (Протокол № _____ от _____ 2021 г.) Общего собрания Собственников помещений подземной парковки открытого типа № 173а, корпус 6 по ул. Ленина, г. Анапа, Краснодарского края.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников подземной парковки открытого типа и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности Собственника, надлежащее содержание общего имущества в подземной парковке открытого типа, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества подземной парковки открытого типа, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления подземной парковкой открытого типа деятельность.

2.3. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в подземной парковке открытого типа предоставляются Управляющей организацией Собственнику в соответствии с Перечнем (Приложение № 3) при наличии и достаточности денежных средств на проведение указанных мероприятий и отсутствии задолженности Собственника по их оплате.

2.4. При необходимости выполнить дополнительные работы по обслуживанию общего имущества, не включённые в Приложение № 4, Управляющая организация выполняет данные работы по заявке представителя Собственников, начисляет Собственникам и включает отдельной строкой стоимость выполненных работ в платежном документе за текущий месяц.

2.5. Состав и состояние общего имущества в подземной парковке открытого типа указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.6. Характеристика подземной парковки открытого типа на момент заключения Договора:

- а) адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, д. 173а, корпус 6;
- б) номер технического паспорта Бюро Технической Инвентаризации: 65;

Собственник _____

Управляющая компания _____

- в) тип постройки: новое строительство;
- г) год постройки: 2021 г.
- д) этажность: 1; подземных этажей: 1;
- е) количество парковочных мест: 50;
- ж) общая площадь с холодными помещениями: 1232,7 кв.м.;
- з) основная площадь: 700,2 кв.м.;
- и) общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества: 1237,7 кв.м.;
- к) площадь земельного участка в составе общего имущества: 8241 кв.м.;
- л) кадастровый номер земельного участка: 23:37:0102035:25.

2.7. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в подземной парковке открытого типа и объекты общего имущества в ней, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление подземной парковкой открытого типа в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в подземной парковке открытого типа .

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в подземной парковке открытого типа в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, в том числе:

- а) электроснабжение;
- б) обращение с твердыми коммунальными отходами;
- в) вывоз строительного мусора;

3.1.4. На основании отдельных договоров с контрагентами и за отдельную плату обеспечивать предоставление услуг по:

- обеспечению работы системы контроля доступа на территорию парковки;
- обеспечению работы системы видеонаблюдения;
- предоставлению иных дополнительных услуг;

3.1.5. Информировать Собственника о заключении, указанных в п. п. 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора, договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности подземной парковки открытого типа.

3.1.8. Предоставлять собственнику не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, квитанции на оплату коммунальных услуг и содержание помещения.

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы в срок до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание подземной парковки открытого типа, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества подземной парковке открытого типа в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.11. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника,

вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.

3.1.12. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационных стендах.

3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах подземной парковки открытого типа.

3.1.14. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в течение трех рабочих дней справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. По требованию Собственника или по собственной инициативе производить сверки платы за помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.16. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год до конца первого квартала текущего года. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в подземной парковке открытого типа перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу подземной парковки открытого типа или помещения Собственника.

3.1.18. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.19. Обеспечить Собственнику возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.20. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению подземной парковкой открытого типа в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. При несоответствии данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

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

3.2.5. Готовить предложения Собственникам помещений по установлению на Общем собрании Собственников нового тарифа на ремонт и содержание общего имущества, либо в одностороннем порядке без проведения общего собрания Собственников проводить ежегодно

индексацию (повышение) тарифа на ремонт и содержание общего имущества подземной парковки открытого типа в соответствии с уровнем инфляции, определяемым Правительством Российской Федерации.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом подземной парковки открытого типа, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту имущества Собственника, не относящегося к общему имуществу в подземной парковке открытого типа, а также иного по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.9. Заключать гражданско-правовые договоры с третьими лицами для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. договоры о сдаче общего имущества подземной парковки открытого типа в аренду с дальнейшим направлением полученных от сдачи денежных средств на ремонт и содержание общего имущества подземной парковки открытого типа.

3.2.10. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту /или капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.11. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся его помещением в подземной парковке открытого типа на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником и указанными лицами обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.12. Выносить отдельной строкой в платежные документы, направляемые Собственнику затраты на коммунальные ресурсы по электроснабжению, горячему и холодному водоснабжению и водоотведению, используемые на содержание общего имущества (КРСОИ) подземной парковки открытого типа), обеспечению работы системы контроля доступа, обеспечению работы системы видеонаблюдения, предоставлению иных дополнительных работ и услуг.

3.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания собственников помещений, принятыми в соответствии с законодательством.

3.3.2. Предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие права собственности на помещение, информацию о своих контактных номерах телефонов, адресах электронной почты, адреса места проживания, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при возникновении аварийных ситуаций, устранение которых невозможно без доступа в его помещение.

3.3.3. Собственники помещений в подземной парковке открытого типа обязаны на Общем собрании Собственников помещений в соответствии со ст. 161.1. ЖК РФ избрать Совет из числа собственников помещений в подземной парковке открытого типа (далее – Совет подземной парковки открытого типа) и Председателя Совета подземной парковки открытого типа из числа членов Совета подземной парковки открытого типа на 2 года, если иной срок не установлен решением Общего собрания Собственников помещений МКД.

3.3.4. Собственник обязан соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать к общим коммуникациям и не использовать электробытовые приборы и машины в личных целях;
- в) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не

загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

д) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в подземной парковке открытого типа;

е) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00, а ремонтные работы производить только в рабочие дни с 8.00 до 19.00;

ж) предоставлять в Управляющую организацию разрешительную документацию по переустройству и перепланировке помещений, затрагивающих общее имущество в подземной парковке открытого типа.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества подземной парковки открытого типа, а также за коммунальные услуги, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в подземной парковке открытого типа.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества подземной парковки открытого типа либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с настоящим Договором.

3.4.3. Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению подземной парковкой открытого типа в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы, и обращения в случаях ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, расходы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества подземной парковки открытого типа.

4.2. Размер платы Собственника за расходы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества подземной парковки открытого типа устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в подземной парковке открытого типа, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Собственник _____

Управляющая компания _____

4.3. Размер платы за содержание нежилого помещения устанавливается на Общем собрании Собственников помещений путем утверждения условий настоящего Договора управления на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации согласно приложению № 2 и составляет 19,71 руб./кв.м., из которых:

- расходы на управление подземной парковки открытого типа – 5,50 руб./кв.м.;
- расходы на содержание общего имущества подземной парковки открытого типа – 12,71 руб./кв.м.;
- расходы на текущий ремонт общего имущества подземной парковки открытого типа – 1,5 руб./кв.м.;

4.4. Ежемесячная плата Собственника за содержание помещения определяется как произведение общей площади принадлежащего ему помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

4.6. В состав платежа за содержание помещения включаются объемы потребления коммунальных ресурсов, используемые на содержание общего имущества подземной парковки открытого типа (КР СОИ), рассчитываемые, как распределяемые пропорционально доле Собственника в общем имуществе подземной парковки открытого типа показания общедомовых приборов учета (ОДПУ).

4.7. Управляющая организация обязана предоставить Собственнику платежные документы на оплату коммунальных и иных обязательных платежей не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата на расходы по содержанию помещения должна вноситься Собственником ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Расчетный период для оплаты по договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.10. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной строке платежного документа.

4.11. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему платежей и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственника.

4.12. Расчеты по договорам с Поставщиками коммунальных ресурсов и иных услуг осуществляются Управляющей организацией с расчетного счета.

4.13. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также коммунальные услуги (п. 11 ст. 155 ЖК РФ).

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация своевременно уведомляет об этом Собственника и применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.15. При наличии судебных решений о взыскании средств с Собственника помещений в НКЗ в пользу Управляющей организации, данные средства взыскиваются в очередности, определенной ст. 319 ГК РФ.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

Собственник _____

Управляющая компания _____

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в подземной парковке открытого типа, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником помещений за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

5.4. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется путем предоставления Управляющей организацией по запросу Собственника информации в объеме и сроки, установленные действующими нормативными актами.

6.2. Основанием приема выполненных работ по настоящему Договору является подписанный Управляющей организацией и одним из Собственников Акта приема-передачи выполненных работ.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

– в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений подземной парковки открытого типа в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 2 месяца;

– в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом Собственников помещений не позднее, чем за 2 месяца, путём размещения уведомления на информационных стендах в случаях:

- если подземная парковка открытого типа окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- если Собственники приняли иные условия Договора управления подземной парковки открытого типа, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

– по соглашению Сторон:

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном

Собственник _____

Управляющая компания _____

жилищным и гражданским законодательством.

7.6. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.8. В установленных законодательством случаях, Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Внеочередное общее собрание собственников помещений подземной парковки открытого типа может быть созвано и проведено по инициативе любого из собственников помещений, при этом он сам определяет повестку дня и сроки (п. 2 ст. 45 ЖК РФ).

8.2. Общее собрание собственников помещений подземной парковки открытого типа может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данной подземной парковкой открытого типа по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции Общего собрания собственников помещений НКЗ (п. 7 ст. 45 ЖК РФ).

8.3. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в подземной парковке открытого типа, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения Общего собрания собственников помещений в подземной парковке открытого типа. В обращении о проведении Общего собрания собственников помещений в подземной парковке открытого типа должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения Общего собрания собственников помещений в подземной парковке открытого типа, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания, уведомить о проведении этого Общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном ч. 3 ст. 46 ЖК РФ.

8.4. Расходы на организацию Общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления подземной парковки открытого типа работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в подземной парковке открытого типа, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт помещения, предусмотренный Договором об управлении подземной

парковки открытого типа, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. 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 по месту нахождения подземной парковки открытого типа по заявлению одной из Сторон.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.3. Данный Договор является обязательным для всех Собственников помещений подземной парковки открытого типа.

11.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

11.5. Подписанием настоящего Договора Собственник помещений в подземной парковке открытого типа выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за коммунальные услуги и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением настоящего Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

11.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

– **Приложение № 1** Перечень общего имущества собственников нежилых помещений подземной парковки открытого типа по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, дом 173а, корпус 6;

– **Приложение № 2** Расчёт тарифа на 2021 год на управление подземной парковки открытого типа, содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества подземной парковки открытого типа для нежилых помещений;

- **Приложение № 3** Перечень работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества подземной парковки открытого типа.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**Собственник помещения**

фамилия имя отчество**Паспорт** _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Телефон: _____**Адрес электронной почты:** _____**Собственник помещения**

_____/_____

ООО «УК Славянский дом»Юр. адрес: 353440 РФ, Краснодарский кр.,
г. Анапа, ул. Ленина д.180а корп.7 пом.1,5,6,7
тел. +7(918)669-44-48

эл.почта: uk.sl.dom@mail.ru

ИНН 2301090040, КПП 230101001

р/с № 40702810826000007261

Банк: Южный филиал АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»

Г. Краснодар

к/с № 30101810900000000556

БИК 040349556

ОГРН 1152301002413 ОКВЭД 70.32.1

Директор**ООО «УК Славянский дом»**_____**Т.И. Косовец**

Собственник _____

Управляющая компания _____

**Перечень общего имущества
подземной парковкой открытого типа, расположенной по адресу: Краснодарский край, г.
Анапа, ул. Ленина д.173а, корпус 6.**

- а) адрес подземной парковки открытого типа: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина 173а, корпус 6;
 б) номер технического паспорта Бюро Технической Инвентаризации: № 65;
 в) тип постройки: новое строительство;
 г) год постройки: 2021 г.;
 д) этажность: 1; подземных этажей: 1;
 е) количество парковочных мест: 50;
 ж) общая площадь с холодными помещениями: 1232,7 кв.м.;
 з) основная площадь: 700,2 кв.м.;
 и) общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме: 1237,7 кв.м.;
 к) площадь земельного участка, в составе общего имущества: 8241,0 кв.м.;
 л) кадастровый номер земельного участка: 23:37:0102035:25.

№ п/п	Наименование имущества	Ед. изм.	Кол-во	Технические характеристики и состояние
1	2	3	4	5
1.	Помещения мест общего пользования, в том числе:	кв. м.	532,50	Стены и потолки: водоэмульсионная окраска поверхностей. Пол - керамическая плитка (лестничная клетка); бетон – помещение парковки.
2.	Внутреннее освещение	шт.	1	Светильники мест общего пользования. Хорошее.
3.	Система пожаротушения	шт.	1	Трубопровод системы пожаротушения из стальных электросварных труб, насосное оборудование, электротехническое оборудование, пожарные гидранты. Хорошее.
4.	Фундамент	-	-	Монолитный железобетонный. Хорошее.
5.	Стены	-	-	Монолитные. Хорошее.
6.	Перекрытия: Чердачное	-	-	Монолитное железобетонное. Хорошее.
7.	Крыша	-	-	Совмещенная. Хорошее.
8.	Полы	-	-	Бетонная стяжка. Хорошее.
9.	Лестничная клетка	шт.	1	Ступени и подступенки - плитка керамогранитная, металлические перила декоративные. Хорошее.
10.	Двери мест общего пользования	шт.	3	Металлические. Хорошее.

Директор

ООО «УК Славянский дом» _____ /Косовец Т.И./
М.П.

Собственник пом. № _____ дома № 173а корп. 6 по ул. Ленина г-к Анапа

Собственник _____ Управляющая компания _____

Подпись: _____/_____

Собственник _____

Управляющая компания _____

**Расчет тарифа на 2021год
на содержание, техническое обслуживание и
ремонт МКД**

353440, Краснодарский край, г. Анапа, ул.Ленина, дом № 173а корпус 6, подземная парковка
открытого типа

ООО «УК Славянский дом»

(расчетная площадь нежилых помещений 700,2)

№ п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность	Стоимость, руб/кв.м.
1	2	3	4
	Работы по содержанию мест общего пользования		5,0
	1. Влажное подметание территории подземной парковки	5 раз в неделю	
	2. Сбор мусора, рекламных материалов и вынос их в установленное место	5 раз в неделю	
	3. Расходные материалы для уборки		
	Работы по содержанию придомовой территории:		1,8
	1. Подметание проезжей части дорог и тротуаров обслуживаемой территории, в случае необходимости очистка их от снега и льда, посыпка песком	5 раз в неделю	
	2. Поливка тротуаров, зеленых насаждений, клумб и газонов	по мере необходимости	
	3. Периодическая промывка и дезинфекция уличных урн, очистка их от мусора	5 раз в неделю	
	4. Наблюдение за санитарным состоянием обслуживаемой территории	ежедневно	
	5. Расходные материалы для уборки придомовой территории	ежедневно	
	Основные работы и контроль технического состояния МКД		1,0
	1. Проверка и ремонт коллективных приборов учета предоставляемых ресурсов	по графику	
	2. Обследование основных конструктивных элементов здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли, перегородки, окна, двери и т.д.)	2 раза в год	
	3. Устранение выявленных в результате осмотра неисправностей и нарушений конструктивных элементов здания	по необходимости	
	4. Обследование общедомовых сетей газо - и водоснабжения, водоотведения	По графику	

	5. Обследование объектов внешнего благоустройства	по необходимости, заявке	
	6. Расходные материалы для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту жилого фонда		
	Текущий ремонт общедомового имущества МКД /при обнаружении дефекта не более чем на 30%площади/ / ремонт объектов внешнего благоустройства, ремонт внутридомового электрооборудования, ремонт общедомовых сетей газо- и водоснабжения, водоотведения		1,5
	Дезинфекция контейнерных площадок и контейнеров	3 раза в месяц	0,46
	Аварийно-диспетчерское обслуживание -	круглосуточно	2,5 Положение о создании АДС
	Обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления		1,6
	Техническое обслуживание пожарных насосных станций	круглосуточно	0,35 Договор с ООО «Теплоэком»
	Расходы по управлению домом (УК) /Планирование работ по обслуживанию общего имущества, ведение технической документации осуществление контроля качества услуг, ведение лицевых счетов, выдача справок, прием платежей по банковским картам, прием заявлений, плановые осмотры, подготовка исковых заявлений, составление отчетов, снятие показаний квартирных и общедомовых приборов учета ресурсов Оплата поставщикам коммунальных ресурсов и иных услуг, расходы на услуги банков, расходы, связанные с управлением МКД (услуги связи, почты, канцтовары, оргтехника, содержание и ремонт программных продуктов), составление и печать квитанций, оплата труда АУП, налоги, сборы, госпошлины и другие обязательные платежи/		5,5
	Итого:		19,71
	Дополнительные работы по обслуживанию МКД	по необходимости	В соответствии с договорами подрядчиков

Директор ООО «УК Славянский дом» _____ Косовец Т.И.

Главный бухгалтер _____ Запорожцева М.А.

Собственник парковочного места № _____ дома №173а по ул. Ленина

Подпись: _____ / _____ /

Ф.И.О.

