

**ДОГОВОР №ПА-1/22-СП**  
**управления подземной автостоянкой (Паркинг)**

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «МонАрх-Сервис» (ООО «МонАрх-Сервис»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Доверенности №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. для физического лица, наименование, ОГРН и ИНН для юридического лица)  
являющийся(еяся) собственником (законным владельцем) нежилого помещения (машино-места/) №\_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_ уровне, с кадастровым номером \_\_\_\_\_, **общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м.** (далее - «Помещение»), расположенного в \_\_\_\_\_ Паркинге, на \_\_\_\_\_ основании

\_\_\_\_\_  
(указывается документ, устанавливающий право собственности на помещение, запись в ЕГРН о зарегистрированном праве за №\_\_\_ от\_\_\_ согласно выписке из ЕГРН, либо акт приема-передачи по договору)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления Паркингом (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1.1. Для целей настоящего Договора нижеприведенные термины имеют следующие значения:

«**Административно-диспетчерская служба**» - услуги Исполнителя по организации и функционированию круглосуточной работы административно-диспетчерской службы, обеспечивающей контроль за работой базовых инженерных систем Паркинга, оперативное устранение аварийных ситуаций, охрану Паркинга и соблюдение внутриобъектового режима (порядок на территории Паркинга).

«**Аварийно-восстановительные работы**» - работы, возникновение которых связано с экстраординарными случаями, избежать которых посредством выполнения технического обслуживания и ремонта невозможно, включающие в себя локализацию и устранение аварий согласно условиям настоящего Договора.

«**Базовые инженерные системы Паркинга**» - существующие или будущие инженерные коммуникации в Здании для подачи воды, тепла или электроэнергии, система кондиционирования, приточно-вытяжные системы, система канализации, система автоматической пожарной сигнализации, оповещения о пожаре и автоматического пожаротушения, а также все сопутствующее оборудование и приспособления (вертикальная разводка систем), к которым в процессе производства отделочных/строительных работ в Помещении Собственника (подрядчиком Собственника) произведено подключение инженерных систем и конечных приборов Помещения, а также подъемные механизмы (лифты) и система контроля доступа в Здание.

«**Дополнительные услуги**» - не предусмотренные настоящим Договором сопутствующие услуги, оказываемые Исполнителем.

«**Паркинг**» - подземная автостоянка, по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д.9, стр.12, общей площадью 56 934,2 кв.м, расположенная под жилыми многоквартирными домами по адресам: г. Москва, ул. Мантулинская, д.9, корп.1-6,

«**Капитальный ремонт**» - замена и (или) восстановление строительных конструкций Паркинга или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем и сетей инженерно-технического обеспечения Паркинга или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов, проводимые в соответствии Положением рабочей комиссии по вопросам капитальных работ на Паркинге.

«**Коммунальные услуги**» - услуги по обеспечению Паркинга коммунальными ресурсами (в том числе, но не ограничиваясь, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, вывоз ТКО), оплата которых производится Собственником в соответствии с условиями настоящего Договора.

«**Многофункциональный жилой комплекс (МФК)**» - многофункциональный жилой комплекс с жилыми многоквартирными домами и паркингом (1, 2, 3 очереди строительства.), расположенными по адресам: г. Москва, ул. Мантулинская д.9, корп.1-6; на земельном участке с кадастровым №77:01:0004041:9.

«**Общее имущество Паркинга/Места общего пользования**» - все общественные, технические и вспомогательные площади (помещения) Паркинга, предназначенные для совместного использования Собственниками, а именно: места въезда-выезда транспортных средств и входа-выхода людей, проходы и

проезды, погрузочно-разгрузочные места, пожарные выходы, места сбора мусора и отходов, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения (машино-места) в Паркинге оборудование, а также ограждающие и несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающая территория. Помещения, принадлежащие Собственникам, не являются Местами общего пользования.

«**Помещение**» - часть Паркинга, не относящаяся к Общему имуществу Паркинга, предназначенная для индивидуального использования ( машино-места, ).

«**Полезная площадь Помещения**» - площадь Помещения, содержащаяся в документах технического учета и в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

«**Собственник**» - лицо на которое оформлено право собственности на Помещение в Паркинге согласно данным из ЕГРН.

«**Исполнитель**» - управляющая компания, выбранная Собственниками Помещений на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в Паркинге (Протокол №1 от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022г.).

«**Текущий ремонт**» - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации Здания, в том числе в отношении Базовых инженерных систем и иного общего имущества Здания, с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов конструкций, Базовых инженерных систем и иного общего имущества Здания для поддержания эксплуатационных показателей.

«**Техническая документация**» - документы, состоящие из текстовых и графических материалов, содержащие сведения о состоянии Общего имущества Паркинга, технические паспорта на оборудование, акты осмотра, проверки состояния (испытания) Базовых инженерных систем, приборов учета, а также журналы осмотра и иные документы, которые составляются (ведутся, актуализируются) в процессе технического обслуживания и эксплуатации Паркинга.

«**Эксплуатационные услуги**» - работы (услуги) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Паркинге, предоставляемые Управляющей организацией по Договору, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений Паркинга (Протокол №1 от «18» мая 2022г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений Паркинга.

## 2. Предмет Договора

2.1. Исполнитель по заданию Собственника в течение согласованного в настоящем Договоре срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Паркинга **по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д.9, стр.12**, согласно перечню и периодичности, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, предоставлять коммунальные услуги на содержание общего имущества в Паркинге, оказывать иные услуги Собственнику в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Паркингом деятельность, а Собственник обязуется оплатить указанные услуги в порядке и на условиях, согласованных в Договоре.

Работы и услуги по настоящему Договору выполняются (предоставляются) Исполнителем как самостоятельно, так и путем привлечения третьих лиц.

2.2. Настоящий Договор не является договором хранения транспортных средств. Исполнитель не несет ответственность за сохранность имущества Собственника, оставленного в автотранспортном средстве.

2.3. В рамках настоящего Договора Исполнитель, в том числе вправе заключать договоры с ресурсоснабжающими и специализированными организациями, осуществляющими техническое обслуживание различных объектов и систем, входящих в состав общего имущества Паркинга, а также производить расчеты и платежи организациям, осуществляющим поставку тепла, воды, электроэнергии, вывоз отходов, обеспечение санитарного содержания мест общего пользования и прилегающей территории, техническое обслуживание Базовых инженерных систем Паркинга.

2.5. Порядок расчета платы за Коммунальные услуги указан в Приложении №4 к Договору.

2.6. Состав Общего имущества Паркинга, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг (выполнения работ) по настоящему Договору.

3.1.2. Беспрепятственного доступа в Помещение для оказания Эксплуатационных услуг, в порядке, установленном настоящим Договором.

3.1.3. Привлекать для оказания услуг (выполнения работ) по Договору третьих лиц и заключать с ними договоры (соглашения) на оказание таких услуг (работ), оставаясь при этом ответственным перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренных Договором обязательств, переданных третьим лицам.

3.1.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом Паркинга.,

3.1.5. Ежегодно индексировать стоимость Эксплуатационных услуг по Договору в соответствии с п.4.3 настоящего Договора.

3.1.6. Приостановить или ограничить оказание услуг по Договору в случае невозможности их оказания по обстоятельствам, зависящим от воли Собственника, или по обстоятельствам, не зависящим от воли Исполнителя, а также в случае неисполнения Собственником своих обязательств по Договору.

3.1.7. Требовать от Собственника оплаты неустойки и возмещения убытков, понесенных в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения им своих обязательств по Договору.

3.1.8. Выдавать Собственнику предписание о прекращении совершения действий по самовольному использованию Мест общего пользования в Паркинге и осуществлении работ по приведению Мест общего пользования в первоначальное состояние. При неисполнении Собственником предписания Исполнителя в течение 10 (Десяти) рабочих дней (если иной срок не согласован Сторонами) Исполнитель вправе осуществить демонтаж самовольно размещаемых Собственником в Местах общего пользования Паркинга конструкций и иного имущества Собственника и привести Места общего пользования в первоначальное состояние с отнесением необходимых и документально подтвержденных расходов на счет Собственника, в том числе и расходов, связанных с хранением демонтированных конструкций. Указанные расходы компенсируются Собственником Исполнителю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Собственником претензии и счета от Исполнителя.

3.1.9. По отдельному заданию Собственника своими силами или с привлечением третьих лиц оказывать/выполнять не предусмотренные настоящим Договором иные услуги/работы.

#### 3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Требовать от Исполнителя предоставления Эксплуатационных услуг с надлежащим качеством и в соответствии с условиями настоящего Договора, а также в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации и города Москвы.

3.2.2. Получать качественные и своевременные услуги по настоящему Договору.

3.2.3. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору путем присутствия при выполнении работ (оказании услуг) Исполнителем по Договору, направления обращений по вопросу предусмотренной настоящим Договором деятельности Исполнителя, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Исполнителя и привлеченных ею третьих лиц.

3.2.4. Требовать от Исполнителя возмещения убытков (реальный ущерб), причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

#### 3.3. Исполнитель обязан:

3.3.1. Осуществлять надлежащее управление, техническое обслуживание и эксплуатацию Паркинга в соответствии с условиями 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.

3.3.2. Обеспечивать бесперебойную работу и соответствие техническим характеристикам параметров работы инженерных систем, коммуникаций и оборудования Паркинга, выполненных по проекту Паркинга.

3.3.3. Заблаговременно информировать Собственника о предстоящих ремонтных работах и прекращении работы определенных Базовых инженерных систем Паркинга, за исключением аварийных отключений.

3.3.4. Рассматривать поступившие от Собственника обращения (претензии) по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в течение 30 (Тридцати) дней со дня их поступления Исполнителю.

3.3.5. Обеспечить возможность круглосуточного доступа Собственника на территорию Паркинга.

3.3.6. В случае невозможности оказания услуг по Договору по обстоятельствам, не зависящим от воли Исполнителя, немедленно приостановить оказание услуг по Договору и проинформировать об этом Собственника.

3.3.7. Осуществлять контроль за соблюдением правил пожарной безопасности в Паркинге, в т.ч. посредством контроля за наличием легковоспламеняющихся веществ и жидкостей на территории Паркинга, поддержания в исправном состоянии системы пожаротушения.

3.3.8. По требованию Собственника, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента обращения, производить сверку платы по Договору.

3.3.9. Обеспечить предоставление Собственнику платежных документов не позднее 05 (пятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг по Договору.

По заявлению Собственника обеспечить выставление платежных документов на уплату авансовых платежей за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Паркинге пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в Паркинге, с последующей корректировкой платежа при необходимости.

Платежный документ предоставляет Собственнику в соответствии с п.4.6. данного Договора.

3.3.10. Не допускать использование Общего имущества Паркинга без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Паркинге.

3.3.11. Представлять интересы Собственника перед надзорными органами по вопросам эксплуатации Паркинга.

3.3.12. Предоставлять рабочей комиссии по вопросам капитальных работ на Паркинге рекомендации о необходимости проведения капитального ремонта и/или капитальных улучшений Паркинга, в том числе модернизации Базовых инженерных систем Паркинга.

В случае отказа или отсутствия соответствующего решения о проведении Капитального ремонта при уведомлении рабочей комиссии по вопросам капитальных работ на Паркинге о неисправности оборудования Базовых инженерных систем и/или конструктивных элементов Паркинга Исполнитель не несет ответственность за неблагоприятные последствия для Паркинга в целом, его отдельных элементов либо частей Базовых инженерных систем в связи с возникшей неисправностью.

3.3.13. Организовать круглосуточную работу административно-диспетчерской службы (далее – «АДС») для обеспечения контроля за работой Базовых инженерных систем Паркинга и соблюдения в Паркинге правил пожарной безопасности, а также для оперативного устранения аварийных ситуаций.

3.3.14. Обеспечить комплексную безопасность и охрану Паркинга, с соблюдением установленного в МФК внутриобъектового режима. Для чего Исполнителю и/или привлекаемым им для осуществления вышеуказанной обязанности лицам предоставляется право на усиление контроля доступа в Паркинг, в том числе путем установления и использования специализированных средств контроля доступа, проведения визуального осмотра въезжающих транспортных средств и т.д.

3.3.15. В оперативном порядке принимать меры к устранению аварийных ситуаций, возникающих в Паркинге.

#### **3.4. Собственник обязан:**

3.4.1. Соблюдать условия настоящего Договора.

3.4.2. Содержать Помещение в состоянии, соответствующем санитарно-эпидемиологическим требованиям и требованиям пожарной безопасности.

3.4.3. Содержать принадлежащее Собственнику Помещение (машино-место) с соблюдением действующих норм и правил, использовать его исключительно по назначению – для размещения автотранспортного средства.

3.4.4. Соблюдать схему движения транспортных средств и размещать транспортное средство в границах разметки Помещения (машино-места).

3.4.5. Информировать Исполнителя о сдаче Помещения в аренду и предоставлять информацию об арендаторе, а также контактных лицах с его стороны, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения сделки путем направления Исполнителю соответствующего письменного уведомления.

3.4.6. Информировать Исполнителя о смене транспортного средства.

3.4.7. Соблюдать права и законные интересы других Собственников Помещений, не загромождать проезды и не занимать чужие Помещения (машино-места).

3.4.8. Не загромождать проходы и подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, относящейся к Базовым инженерным системам Паркинга. Не загрязнять и не загромождать имуществом, строительными материалами или отходами эвакуационные пути и помещения, относящиеся к Местам общего пользования Паркинга.

3.4.9. Без согласования с Исполнителем не размещать в Местах общего пользования Паркинга конструкции и иное имущество Собственника. Устранить нарушения по использованию Мест общего пользования в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования (предписания) от Исполнителя.

При нарушении обязательств по устранению нарушений по использованию Мест общего пользования произвести оплату понесенных в связи с этим документально подтвержденных расходов Исполнителя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения счета.

3.4.10. С целью исключения аварийных ситуаций Собственник обязуется:

- а) не использовать Паркинг (в т.ч. машино-место) для ремонта и мойки транспортных средств;
- б) не использовать Паркинг (в т.ч. машино-место) для складирования личного имущества;
- в) не хранить на территории Паркинга (в т.ч. машино-место) взрывоопасные, легковоспламеняющиеся, горючие вещества и материалы, автомобильные шины;

- г) не курить на территории Паркинга.
- 3.4.11. Не допускается разделение Помещений (Машино-мест) перегородками на отдельные боксы.
- 3.4.12. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Общего имущества Паркинга.
- 3.4.13. Своевременно и в полном объеме оплачивать стоимость оказываемых услуг по Договору, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений Паркинга, принятым в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 3.4.14. При отчуждении Помещения письменно уведомить об этом Исполнителя не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения сделки.

#### **4. Размер платы по Договору и порядок расчетов**

4.1. Размер платы для Собственника за Эксплуатационные услуги (за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Паркинге) устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на Общее имущество в Паркинге, пропорциональной размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения (ст. ст. 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Исполнителя за 1 кв. метр общей площади помещения в месяц (Приложения №3 к настоящему Договору).

4.2. Ежемесячная плата за Эксплуатационные услуги определяется как произведение общей площади Помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.3. Начиная с 01.07.2023 года стоимость Эксплуатационных услуг по усмотрению Исполнителя подлежит ежегодной автоматической индексации на индекс потребительских цен (далее – «ИПЦ») по данным Федеральной службы государственной статистики. При этом значение ИПЦ берется на основании ежемесячно публикуемых на сайте Росстата России данных индекса потребительских цен. При расчетах применяется ИПЦ (его значение «в целом») в % к соответствующему значению в месяц предыдущего года, известный на первое число месяца, предшествующего месяцу, в котором производится индексация ставок.

4.4. В случае изменения ставок налогов или введения законодательством Российской Федерации любого другого нового налога, дополнительного или замещающего, все платежи по настоящему Договору должны осуществляться с учетом новых ставок, т.е. новые налоговые ставки или налоги уплачиваются сверх размера платы за Эксплуатационные услуги, указанной в настоящем Договоре без учета этих налогов.

4.5. Оплата Эксплуатационных услуг и Коммунальных услуг производится Собственником ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платежного документа, предоставляемого Исполнителем.

В текущем платежном документе отражаются начисления за Коммунальные услуги, оказанные в предыдущем месяце.

4.6. Платежный документ может быть направлен в виде электронного документа на электронную почту, указанную Собственником или на бумажном носителе, а так же иными способами предусмотренные Российским законодательством. В случае неполучения платежного документа Собственник вправе обратиться к Исполнителю о необходимости предоставления платежного документа.

4.7. Оплата услуг по Договору за первый и последний месяцы оказания услуг по настоящему Договору вносится пропорционально количеству календарных дней фактического предоставления предусмотренных Договором услуг в течение первого и последнего месяцев оказания услуг, соответственно.

4.8. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств на расчетный счет получателя платежа. Обязательство по оплате считается исполненным с момента поступления денежных средств на корреспондентский счет Банка получателя платежа.

4.9. Оплата Коммунальных услуг производится по тарифам, установленным поставщиками соответствующих коммунальных услуг.

4.10. В случае установления поставщиками Коммунальных услуг авансовой системы оплаты Коммунальных услуг Исполнитель вправе выставить документы на оплату аванса за Коммунальные услуги, в этом случае Собственник обязан произвести оплату в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Исполнителя документов на оплату аванса.

4.11. Собственник не вправе требовать изменения 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 (или) здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. Неиспользование Помещения Собственником не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору.

4.13. В случае возникновения необходимости проведения Исполнителем не предусмотренных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или лиц, допущенных в Паркинг под ответственность Собственника, либо в связи с нарушением

обязанностей по Договору (п.3.4. Договора), указанные работы и услуги проводятся за счёт Собственника, допустившего нарушение.

4.14. Услуги (работы) Исполнителя, не предусмотренные настоящим Договором, оказываются (выполняются) за отдельную плату.

## **5. Рассмотрение споров**

5.1. Все споры и разногласия, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров. Вся переписка между Сторонами (обращения, претензии и т.п.) оформляются в письменной форме и направляются друг другу заказными письмами, нарочно либо по электронной почте, указанной в разделе 10.

5.2. При недостижении согласия в досудебном порядке споры рассматриваются в судебном порядке по месту нахождения Паркинга с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии 10 (Десять) рабочих дней с момента ее получения.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. При невыполнении Собственником принятых на себя обязательств по оплате Эксплуатационных услуг и/или Коммунальных услуг в размере и срок, установленные настоящим Договором, Исполнитель имеет право потребовать, а Собственник обязан уплатить неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки. Неустойка подлежит уплате Собственником в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего платежного документа от Исполнителя.

6.3. Исполнитель не несет ответственности за нарушение срока оказания либо за неоказание услуг по Договору вследствие неисполнения Собственником обязательств по Договору, в том числе в случае, если Собственник не оказал содействие или препятствовал оказанию услуг по Договору Исполнителем.

6.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации Общего имущества Паркинга, Исполнитель не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество Эксплуатационных услуг.

6.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств по оплате оказанных Эксплуатационных услуг более чем два месяца подряд, Исполнитель по своему усмотрению на основании письменного уведомления Собственника вправе приостановить оказание Эксплуатационных услуг или ограничить объем предоставляемых Эксплуатационных услуг, если задолженность по оплате таких услуг не погашена в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Исполнителя.

В случае если приостановление Эксплуатационных услуг в связи с задолженностью Исполнителя затрагивает интересы других собственников помещений в Паркинге, Исполнитель вправе потребовать от Собственника возмещения фактически понесенных в связи с этим убытков.

6.6. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Исполнитель вправе потребовать возмещения понесенных документально подтвержденных убытков, возникших у Исполнителя в связи с нарушением Собственником своих обязательств по Договору.

6.7. В случае наложения на Исполнителя штрафов или санкций по основаниям, зависящим от воли Собственника (его арендатора), а также в случае привлечения Исполнителя к административной ответственности по указанным выше основаниям, Собственник обязуется компенсировать Исполнителю расходы на уплату вышеуказанных штрафов и санкций.

## **7. Форс-мажорные обстоятельства**

7.1. Стороны не несут ответственность друг перед другом за частичное или полное невыполнение обязанностей по настоящему Договору, вызванное обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор), возникшими помимо воли, желания и вне разумного контроля Сторон, которые невозможно предвидеть или избежать. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства стихийного характера (наводнения, землетрясения, оползни и другие подобные обстоятельства), обстоятельства юридического характера (карантин, мораторий, валютные ограничения и другие подобные обстоятельства), обстоятельства социального характера (войны, революции, террористические акты и другие подобные обстоятельства).

7.2. Сторона, подвергшаяся действию форс-мажорных обстоятельств в течение 3 (Трех) календарных дней, а при возможности – немедленно, уведомляет другую Сторону о случившемся.

7.3. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, либо информация, официально объявленная в средствах массовой информации, являются достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

7.4. В случае действия форс-мажорных обстоятельств более 1 (Одного) месяца, любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом другую Сторону за 10 (Десять) календарных дней до даты предполагаемого расторжения Договора. При расторжении Договора по указанному основанию, Эксплуатационные услуги и Коммунальные услуги, фактически оказанные Исполнителем на дату расторжения Договора, подлежат оплате Собственником.

## **8. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8.2. Управляющая организация приступает к исполнению настоящего Договора с 01.06.2022г. (на основании решения общего собрания собственников помещений, Протокол №1 от 18.05.2022г.).

8.3. Договор действует в течение 5 (Пяти) лет, начиная с даты, указанной в п.8.2 настоящего Договора.

8.4. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента возникновения за Собственником права собственности (права законного владения) на помещение.

8.5. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений либо уведомления Исполнителя о прекращении Договора, за месяц до окончания срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.6. Изменение условий Договора, а также прекращение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Исполнителя вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 7.4 настоящего Договора.

8.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате оказанных услуг (выполненных работ) Исполнителем по настоящему Договору во время его действия.

8.9. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по инициативе любой из Сторон в соответствии со ст.782 Гражданского кодекса Российской Федерации с обязательным письменным уведомлением другой Стороны не менее чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения. Договор считается расторгнутым по истечении 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты направления Стороной уведомления.

При этом односторонний отказ Собственника от исполнения Договора допустим при наличии решения общего собрания собственников помещений в Паркинге о расторжении Договора с Исполнителем.

8.10. Прекращение права собственности на Помещение не влечет автоматическое расторжение Договора. Расторжение Договора по основанию прекращения права собственности на Помещение производится по письменному уведомлению Собственника о совершении сделки с приложением выписки из ЕГРН в подтверждение перехода права собственности на Помещение.

8.11. Факт расторжения Договора не прекращает исполнение обязательства по погашению задолженностей (оплаты фактически оказанных услуг до момента расторжения Договора, уплаты штрафных санкций, возмещения неустойки и убытков за неисполнение или нарушение обязательств, предусмотренных Договором, а также процентов за пользование чужими денежными средствами), образовавшихся на момент расторжения Договора.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, обмена письмами (претензиями), а в случае не достижения согласия - в судебном порядке. Вся переписка между Сторонами (обращения, претензии и т.п.) оформляются в письменной форме и направляются друг другу заказными письмами, нарочно либо по электронной почте.

9.2. При недостижении согласия в досудебном порядке споры рассматриваются в суде по месту нахождения Паркинга.

9.3. Исполнитель, в случае неисполнения 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 наступлении обстоятельств непреодолимой силы Исполнитель осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Паркинга, 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, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

9.5. 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.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения к нему: :

**Приложение №1** - Состав Общего имущества Паркинга.

**Приложение №2** - Перечень и периодичность оказываемых по Договору Эксплуатационных услуг.

**Приложение №3** - Смета плановых затрат на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Паркинга для нежилых помещений .

**Приложение №4** - Порядок расчета платы за Коммунальные услуги.

#### **10. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон**

##### **Собственник:**

Паспорт \_\_\_\_\_  
Выдан \_\_\_\_\_  
Дата выдачи \_\_\_\_\_  
код подразделения \_\_\_\_\_  
Адрес регистрации \_\_\_\_\_  
Тел. \_\_\_\_\_  
Эл. почта \_\_\_\_\_

##### **Исполнитель:**

**ООО «МонАрх-Сервис»**

Юридический и фактический адрес: 125284,  
г. Москва, Ленинградский проспект,  
д.31А, стр. 1  
ОГРН 51477463850065  
ИНН 7714951692/ КПП 771401001  
р/с 40702810840000004030  
в ПАО Сбербанк России г. Москва  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225  
Эл. почта: [client\\_info@mon-arch.ru](mailto:client_info@mon-arch.ru)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
**М.П.**



### Состав общего имущества Паркинга

#### I. Общие сведения

1	Адрес	г. Москва, ул. Мантулинская, д.9, стр.12
2	Серия, тип постройки	Индивидуальный проект
3	Год постройки	2019-21г.
4	Количество этажей (уровней)	2
5	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (машино-места,)	1464
6	Площадь:	
	а) общая	56934,2 кв. м
	б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества Паркинга)	24700,5 кв. м
	в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества Паркинга)	32233,7 кв. м

#### II. Техническое состояние паркинга

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества Паркинга
1	Фундамент	Плитный монолитный железобетонный	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены-Монолитно-железобетонные пилоны, комбинированный кирпичный фасад, поризованный камень.	удовлетворительное
3	Перегородки	Поризованный камень либо кирпичные.	удовлетворительное
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Монолитные железобетонные перекрытия	удовлетворительное
5	Полы	Монолитные железобетонные перекрытия	удовлетворительное
6	Проемы окна двери (другое)	Входные и технические двери – металлические.	удовлетворительное

7	Отделка внутренняя	Полная внутренняя отделка помещений общего пользования и технических помещений;	удовлетворительное
8	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование Силовое электрооборудование Электроосвещение Охранная система Система пожарной сигнализации Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.	Для приема и распределения электроэнергии предусмотрены вводно- распределительные устройства с автоматическим, ручным переключением на вводах. Для бесперебойной работы электроприемников I категории предусмотрена панель АВР Предусмотрено рабочее, аварийно-эксплуатационное и ремонтное освещение. Информация об аварии систем электроосвещения транслируется в диспетчерскую жилого комплекса. В состав охранных систем входят система охранной и тревожной сигнализации, а так же система контроля и управления доступом. Системы построены на базе оборудования «Рубеж» Система построены на базе оборудования «Рубеж». В системе предусмотрены адресно –аналоговые оптические дымовые пожарные извещатели а так же адресные ручные пожарные извещатели. В качестве основного оборудования используется прибор пожарный управления оповещением производства ЗАО «НПП «МЕТА».	удовлетворительное
9	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг Электроснабжение	Для приема и распределения электроэнергии для	Удовлетворительное

	<p>помещений, расположенных в автостоянке, предусмотрены вводно-распределительные устройства, на два ввода с коммутационной аппаратурой, счетчиками учета электроэнергии и контрольно – измерительными приборами с ручным переключением на вводах. Для бесперебойной работы электроприемников I категории по ПУЭ предусмотрены панели с АВР.</p>	
Электроосвещение	<p>Предусмотрено рабочее, аварийное, эвакуационное и ремонтное освещение. Управление освещением автостоянки, лестничных клеток, коридоров, лифтовых холлов предусмотрено дистанционным и управляются из диспетчерской жилого комплекса. Управление освещением остальных помещений предусмотрено по месту. По путям эвакуации предусмотрены указатели «Выход» постоянного горения, которые подключены к системы аварийного освещения. Светильники «Выход» и указывающие направление движения оборудованы АКБ на 3 часа автономной работы.</p>	удовлетворительное
Система вентиляции	<p>В автостоянке предусмотрены проточные и вытяжные системы вентиляции с механическим побуждением. Предусмотрены системы противодымной защиты.</p>	удовлетворительное
Водоотведение	<p>Внутренние сети канализации выполнены из</p>	удовлетворительное

	чугунных, стальных и ПВХ труб	
Отопление	Предусмотрено воздушное отопление. Дополнительно в качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы.	удовлетворительное
Системы противопожарной защиты	Предусмотрена система автоматического спринклерного пожаротушения и внутренний противопожарный водопровод	удовлетворительное
(другое)		

**Собственник:**

**Исполнитель:**

**ООО «МонАрх-Сервис»**

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

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

**м.п.**

### ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ

выполняемых (оказываемых) Исполнителем работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту

<b>1. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений Паркинга</b>	
<b>а) центральное отопление:</b>	
сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения	два раза в год
периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный период	Ежедневно с ведением графиков температур
консервация и расконсервация систем центрального отопления	два раза в год
замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухопробной и регулировочной арматуры	планово - один раз в год при сезонной подготовке, по мере выявления
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере возникновения неисправностей, незамедлительно
наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов	один раз в год, по мере выявления
обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования	согласно графику
уплотнение стенов; устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления
гидропневматическая промывка (с 3 - 5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления паркинга	один раз в год
очистка грязевиков	один раз в год, по мере необходимости
слив воды и наполнение водой системы отопления	Один раз в год, по мере выявления дефектов
утепление трубопроводов в технических помещениях	по мере выявления дефектов
<b>б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:</b>	
сезонные обходы и осмотры систем	Обходы два раза в год, осмотры ежемесячно
содержание и обслуживание теплообменников (бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения	согласно требованиям нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт)
гидропневматическая промывка, опрессовка и утепление бойлеров	по плану один раз в год при подготовке к отопительному сезону
ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры)	планово - один раз в год, по мере выявления
устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения	по мере выявления
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках)	по мере выявления немедленно

выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	по мере выявления
утепление трубопроводов	по мере выявления
прочистка дренажных систем	один раз в год, по мере выявления
профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети	по мере необходимости
устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере выявления
обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов	два раза в год
<b><u>в) электроснабжение:</u></b>	
обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику
замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	по мере выявления
замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	по мере выявления в течение трех часов, в течение семи суток
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	четыре раза в год
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	ежемесячно
проверка заземления электрокабелей	один раз в год
замеры сопротивления изоляции	один раз в три года
проверка заземления оборудования	ежемесячно
<b><u>г) специальные общедомовые технические устройства:</u></b>	
техническое обслуживание АПС, СОУЭ, ВПВ, АУПТ, ВД, ПД	Ежемесячно, по отдельному договору со специализированной организацией
техническое обслуживание слаботочных систем в т.ч. систем контроля доступа, систем видеонаблюдения	ежедневно
техническое обслуживание лифтов	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
страхование и освидетельствование лифтов	1 раз в год
техническое обслуживание въездных ворот на Паркинг	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
<b>2. Аварийное обслуживание:</b>	
<b><u>а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:</u></b>	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
устранение засоров канализации общедомовых инженерных систем	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
<b><u>б) центральное отопление:</u></b>	

устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
<u>в) электроснабжение:</u>	
замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
<u>г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:</u>	
земляные работы	по необходимости
откачка воды из подвала (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности), относящийся к ОДИ	по необходимости
вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (в т.ч. монтаж и демонтаж канальных плит) с последующей заделкой	по необходимости
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по необходимости
<b>3. Работы по текущему ремонту общего имущества</b>	
<u>3.1. Фундаменты:</u>	
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)	
устройство и ремонт вентиляционных продухов	
восстановление прямков, входов в подвалы	
<u>3.2. Фасады:</u>	
восстановление козырьков	Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема) по мере выявления дефектов
утепление промерзающих участков стен	
ремонт и окраска фасадов	
<u>3.3. Перекрытия:</u>	
восстановление засыпки (утепление) и стяжки.	данные виды работ выполняются

заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема), по мере выявления дефектов
<u>3.4. Оконные и дверные заполнения:</u>	
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт металлических входных дверей	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема), по мере выявления дефектов
установка пружин, упоров, доводчиков и пр.	
<u>3.5. Стены и перегородки:</u>	
заделка трещин перегородок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема), по мере выявления дефектов
восстановление поврежденных участков облицовки в корпусах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;	
заделка отверстий, гнезд, борозд	
заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.	
<u>3.6. Лестницы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в паркинг:</u>	
заделка выбоин, трещин ступеней бетонных и деревянных лестниц и площадок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема), по мере выявления дефектов
ремонт отдельных ступеней, проступей, подступенков	
частичная замена и укрепление металлических перил	
заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях плит, крылец, зонтов; замена ограждений	
восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в паркинг	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема), по мере выявления дефектов
восстановление прямиков, входов в паркинг	
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в паркинг	
<u>3.7. Полы:</u>	
замена отдельных участков полов и покрытия полов	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам, исходя из состояния и сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в паркинге), по мере выявления дефектов
<u>3.8. Внутренняя отделка:</u>	
выполнение косметического ремонта лестничных площадок	один раз в пять лет
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках,	по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых



технических помещениях)	элементов не более 15% от общего объема в паркинге)
<u>3.10. Центральное отопление:</u>	
смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, относящиеся к ОДИ	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в паркинге)
утепление труб, приборов, расширительных баков	
восстановление разрушенной тепловой изоляции	
замена, установка, ремонт и поверка приборов учета тепловой энергии	
<u>3.11. Холодное и горячее водоснабжение:</u>	
уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в паркинге)
смена запорной арматуры общей внутридомовой сети.	по мере выявления неисправностей
замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема)
замена, установка, ремонт и поверка общедомовых приборов учета холодной воды	
<u>3.12. Канализация:</u>	
ремонт и замена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), относящиеся к ОДИ, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании), по мере выявления дефектов
<u>3.13. Электроснабжение и электротехнические устройства:</u>	
замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети паркинга (в т.ч. места общего пользования и наружные электросети в пределах границ эксплуатационной ответственности), относящиеся к ОДИ, и устранение неисправностей в помещениях паркинга, произошедших не по вине жителей	по мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	
Замена, ремонт предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	
<u>3.14. Вентиляция и кондиционирование:</u>	
ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов, относящихся к общедомовому имуществу	По мере необходимости
ремонт и восстановление вентиляционных коробов	при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего

	объема в паркинге, по мере выявления дефектов
<u>3.15. Специальные общедомовые технические устройства:</u>	
ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения	по договору со специализированной организацией (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), в соответствии с требованиями технической нормативной документации на системы и оборудование, по мере выявления дефектов
ремонт и замена лифтового оборудования	
ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения	
ремонт и наладка систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием	
<b>4. Санитарное содержание</b>	
Сухая уборка пола	ежедневно
влажная машинная и ручная уборка проезжей части с применением профессиональных моющих средств	ежедневно (с учетом сезонности)
влажная машинная и ручная уборка парковочных мест с применением профессиональных моющих средств (при отсутствии автомобиля)	ежедневно (с учетом сезонности)
влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю
мытьё лестничных площадок и маршей	один раз в неделю
мытьё пола кабины лифта	ежедневно
влажная протирка стен дверей, плафонов и потолка кабины лифта	6 раз в неделю
Очистка колесоотбойников	ежедневно
Удаление пыли и пятен с дверей, дверных рам, доводчиков и ручек	ежедневно
Обеспыливание осветительных приборов, дорожных и информационных знаков до 2 м	1 раз в неделю
Удаление локальных загрязнений с вертикальных поверхностей, шлагбаумов, осветительных приборов, дорожных и информационных знаков до 2 м	Ежедневно
Чистка дренажных приемков, сточных приемков и лотков	1 раз в месяц в летний период 2 раза в месяц в зимний период
Удаление пыли с вентиляционных решеток (внешняя сторона), мойка коммуникаций (при отсутствии автомобилей)	1 раз в 2 месяца
Удаление локальных загрязнений с вертикальных поверхностей, с осветительных приборов, дорожных и информационных знаков выше 2 м	1 раз в 2 месяца
<b>5. Услуги по управлению подземной стоянкой</b>	
организация эксплуатации	ежедневно
планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества	ежемесячно

составление сметных расчетов	по мере необходимости
ведение технической документации	еженедельно
делопроизводство и хранение документации	ежедневно
управление персоналом	ежедневно
правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей	ежедневно
расчет размера платы за парковочные места и коммунальные услуги	ежемесячно
оформление и доставка квитанций	ежемесячно
<b>6. Охранные услуги</b>	круглосуточно

**Собственник:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «МонАрх-Сервис»**

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

**м.п.**

**Плановый расчет ставки за содержание, техническое обслуживание и  
управление Паркингом для нежилого помещения (машино-места)**

**по адресу г. Москва, ул. Мантулинская, дом 9 строение 12**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование работ (услуг)</b>	<b>Паркинг,руб./1м2 (с НДС 20%)</b>
1	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений подземной автостоянки	19,50
2	Аварийное обслуживание	4,77
3	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в подземной части	5,57
4	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	3,72
5	Работы по содержанию общего имущества, санитарная уборка подземной автостоянки и МОП	26,06
6	Работы по управлению подземной автостоянкой	28,48
7	Охранные услуги (в т.ч. СКУД и пропускная система)	28,30
	<b>Итого</b>	<b>116,41</b>
	в т.ч. НДС, 20%	19,40

**Собственник:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «МонАрх-Сервис»**

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

**м.п.**

**МЕТОД РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ  
в нежилом здании  
по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская д.9 строение 12 (далее – «ПАРКИНГ»)**

Сумма платы за пользование Собственником коммунальными услугами складывается из следующих величин:

- 1) плата за использование электроэнергии ( $\Pi_{э/э}$ );
- 2) плата за обеспечение водоснабжением и водоотведением ( $\Pi_{в/в}$ );
- 3) плата за обеспечение тепловой энергией ( $\Pi_{т/э}$ );
- 4) плата за прием и транспортировку сточных вод и сброс загрязняющих веществ со сточными водами кроме сверхнормативных ( $\Pi_{сброс}$ );
- 5) плата за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения кроме сверхнормативных ( $\Pi_{н/в}$ ).
- 6) плата за сброс загрязняющих веществ в составе сточных вод сверх установленных нормативов ( $\Pi_{нссв}$ );
- 7) плата за вывоз ТКО

Расчет данных величин производится по формулам 1 – 3:

$$\Pi_{э/э} = V_{э/э} * t_{э/э} \quad (1)$$

где:

$V_{э/э}$  – итоговый объем потребления электроэнергии паркингом (измеряется в киловаттах – кВт); метод расчета  $V_{э/э}$  описан в пункте 2 данного приложения;

$t_{э/э}$  – тариф на оплату электроэнергии в отчетном периоде (рублей за 1 кВт).

Тариф устанавливается ресурсоснабжающей организацией (поставщиком услуг).

$$\Pi_{в/в} = V_{в/в} * t_{в/с} + V_{в/в} * t_{в/о} \quad (2)$$

где:

$V_{в/в}$  – итоговый объем потребления воды паркингом (измеряется в метрах кубических –  $m^3$ ); метод расчета  $V_{в/в}$  описан в пункте 3 данного приложения;

$t_{в/с}$  – тариф на оплату водоснабжения в отчетном периоде (рублей за  $m^3$ );

$t_{в/о}$  – тариф на оплату водоотведения в отчетном периоде (рублей за  $m^3$ ).

$$\Pi_{т/э} = V_{т/э} * t_{т/э} \quad (3)$$

где:

$V_{т/э}$  – объем потребления тепловой энергии паркингом (измеряется в гигакалориях – Гкал); метод расчета  $V_{т/э}$  описан в пункте 4 данного приложения;

$t_{т/э}$  – тариф на оплату тепловой энергии в отчетном периоде (рублей за 1 Гкал)

Метод расчета  $\Pi_{сброс}$ ,  $\Pi_{н/в}$  и  $\Pi_{нссв}$  и платы за вывоз ТКО представлен в пункте 5 данного приложения.

## 2. МЕТОД РАСЧЕТА ИТОГОВОГО ОБЪЕМА ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

Расчет итогового объема потребления электроэнергии паркингом проводится по формуле 4:

$$V_{э/э} = (V_{э/эпу} + V_{э/эцтп}) / \Sigma \text{полезной.плоч.паркинга} \quad (4)$$

где:

$V_{э/эпу}$  – объем потребления электроэнергии паркингом, рассчитываемый как суммарное потребление по показаниям всех приборов учета (ПУ) электроэнергии в паркинге;

$V_{э/эцтп}$  – доля компенсации паркингом расхода электроэнергии ЦТП (центральный тепловой пункт);

$\Sigma \text{полезной.плоч.паркинга}$  – сумма полезной площади паркинга (24 840,6 кв.м.)

### 2.1. Метод расчета индивидуального потребления электроэнергии

$$V_{э/эпу} = \sum V_{э/эпу} \quad (5)$$

где:

$\sum V_{э/эпу}$  – суммарный объем потребления электроэнергии паркинга по показаниям всех ПУ электроэнергии в помещении паркинга. Итоговое показание отдельного прибора учета рассчитывается по формуле 6:

$$V_{э/эпу} = (V_{э/эпу}^{\text{текущее}} - V_{э/эпу}^{\text{предыдущее}}) * k^t \quad (6)$$

где:

$V_{э/эпу}^{\text{текущее}}$  – текущие показания ПУ электроэнергии (снимаются ежемесячно в конце отчетного месяца);

$V_{э/эпу}^{\text{предыдущее}}$  – показания ПУ электроэнергии, снятые в предыдущем отчетном периоде;

$k^t$  – коэффициент трансформации нагрузки.

### 2.2. Метод расчета доли компенсации паркингом расхода электроэнергии ЦТП

$$V_{э/эцтп} = \frac{\Sigma V_{э/эцтп}}{\Sigma \text{всех объектов}} * \Sigma \text{полезной.плоч.паркинга} \quad (7)$$

где:

$V_{э/эцтп}$  – доля компенсации паркингом расхода электроэнергии ЦТП (центральный тепловой пункт).

(измеряется в киловаттах – кВт), используемой ЦТП для выработки тепловой энергии

$\sum \text{Э/Э ЦТП}$  - общая сумма расхода электроэнергии ЦТП;

$\sum S_{\text{всех объектов}}$  - общая сумма площадей всех зданий, подключенных к ЦТП;

$\sum \text{полезной.пл.ш.паркинга}$  – площадь паркинга сумма полезной площади паркинга;

### 3. МЕТОД РАСЧЕТА ИТОГОВОГО ОБЪЕМА ПОТРЕБЛЕНИЯ ВОДЫ

Расчет итогового объема потребления воды паркинга производится по формуле 8:

$$V_{\text{в}} = (V_{\text{в/впу}} + \text{ХВС на ОДН}) / \sum \text{полезной.пл.ш.паркинга} \quad (8)$$

где:

$V_{\text{в}}$  – объем потребления воды паркингом.

$V_{\text{в/впу}}$  - суммарный объем потребления по показаниям всех ПУ воды помещения паркинга.

$\text{ХВС на ОДН}$  – объем потребления ХВС на общедомовые нужды.

$\sum \text{полезной.пл.ш.паркинга}$  – сумма полезной площади паркинга;

#### 3.1. Метод расчета индивидуального потребления воды

$$V_{\text{в/впу}} = \sum V_{\text{в/впу}} \quad (9)$$

где:

$\sum V_{\text{в/впу}}$  – суммарный объем потребления по показаниям всех ПУ воды помещения паркинга. Итоговое показание отдельного прибора учета рассчитывается по формуле 10:

$$V_{\text{в/впу}} = V_{\text{в/впу}}^{\text{текущее}} - V_{\text{в/впу}}^{\text{предыдущее}} \quad (10)$$

где:

$V_{\text{в/впу}}^{\text{текущее}}$  – текущие показания ПУ воды (снимаются ежемесячно в конце отчетного месяца);

$V_{\text{в/впу}}^{\text{предыдущее}}$  – показания ПУ воды, снятые в предыдущем отчетном периоде

#### 3.2. Метод расчета расходов потребления ХВС на ОДН

$$\frac{\text{ХВС на ОДН} = (V_{\text{куб.м нс мфк}} - \sum \text{ИПУ МФК}) \cdot \frac{\sum \text{полезной.пл.ш.паркинга}}{\sum S_{\text{всех объектов}}}}{\quad} \quad (11)$$

где:

$V_{\text{куб.м НС МФК}}$  – объем куб.м ХВС, израсходованный ПУ № 409901, установленным на насосной станции МФК;

$\Sigma \text{ИПУ МФК}$  – суммарный объем всех ИПУ ХВС, ХВС для ГВС, подключённых к насосной станции МФК

$\Sigma \text{полезной.площ.паркинга}$  – сумма полезной площади паркинга (24 840,6 кв.м.)

$\Sigma \text{Всех объектов}$  - общая сумма площади всех зданий, подключенных к насосной станции МФК;

#### 4. МЕТОД РАСЧЕТА ОБЪЕМА ПОТРЕБЛЕНИЯ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ

$$V_{\text{т/з}} = (V_{\text{т/з отопл}} + V_{\text{т/з гвс}} + V_{\text{т/з потери}}) / \Sigma \text{полезной.площ.паркинга} \quad (12)$$

где:

$V_{\text{т/з отопл}}$  – объем потребления тепловой энергии на нужды отопления;

$V_{\text{т/з гвс}}$  – объем потребления тепловой энергии на подогрев горячей воды (для нужд ГВС);

$V_{\text{т/з потери}}$  - объем доли компенсации Собственником потерь тепловой энергии при ее передаче от

ЦТП

$\Sigma \text{полезной.площ.паркинга}$  - сумма полезной площади паркинга (24 840,6 кв.м.)

##### 4.1. Метод расчета объема потребления тепловой энергии на нужды отопления

4.1.1. При отсутствии ПУ, поставленного на коммерческий учет в РСО, расчет объема индивидуального потребления тепловой энергии на нужды отопления определяется по формуле 13:

$$V_{\text{т/з отопл}} = \sum (V_{\text{т/з пу на ЦТП}} \cdot \% \text{теплов.нагруз паркинга}) \quad (13)$$

где:

$V_{\text{т/з пу на ЦТП}}$  – объем потребления тепловой энергии ЦТП;

% теплов.нагруз паркинга - % тепловой нагрузки, приходящийся на долю паркинга согласно договору с РСО.

4.1.2. При условии постановки на коммерческий учет ПУ в РСО, расчет объема индивидуального потребления тепловой энергии на нужды отопления определяется по формуле 14:

$$V_{\text{т/з пу}} = \sum V_{\text{т/з пу}} \quad (14)$$

где:

$\sum V_{\text{т/з пу}}$  – суммарный объем потребления по показаниям всех ПУ тепловой энергии в здании паркинга.

Итоговое показание отдельного прибора учета рассчитывается по формуле 15:

$$V_{\text{т/з пу}} = V_{\text{т/з пу}}^{\text{текущее}} - V_{\text{т/з пу}}^{\text{предыдущее}} \quad (15)$$



где:

$V_{т/зпу}^{\text{текущее}}$  – текущие показания ПУ тепловой энергии (снимаются ежемесячно в конце отчетного месяца);

$V_{т/зпу}^{\text{предыдущее}}$  – показания ПУ тепловой энергии, снятые в предыдущем отчетном периоде.

#### 4.2. Метод расчета объема потребления тепловой энергии на нужды ГВС

$$V_{т/з \text{ для гвс}} = \frac{V_{\text{гвс по ПУ}} * (\text{Тариф ГВС} - \text{Тариф ХВС})}{\text{Тариф отопления}} \quad (16)$$

где:

$V_{т/з \text{ для гвс}}$  – объем потребления тепловой энергии для нужд ГВС

$V_{\text{гвс по ПУ}}$  – объем потребления паркингом горячей воды в м<sup>3</sup> (определяется по данным теплосчетчика для ГВС, установленного в паркинге, по формуле 17);

**Тариф ГВС** – Тариф, действующий в данном периоде по услуге «горячее водоснабжение», утвержденный Приказом Департамента экономической политики и развития города Москвы;

**Тариф ХВС** – Тариф, действующий в данном периоде по услуге «холодное водоснабжение», утвержденный Приказом Департамента экономической политики и развития города Москвы;

**Тариф отопления** – Тариф, действующий в данном периоде по услуге «отопление», утвержденный Приказом Департамента экономической политики и развития города Москвы;

$$V_{\text{гвс по ПУ}} = V_{\text{гвс}}^{\text{текущее}} - V_{\text{гвс}}^{\text{предыдущее}} \quad (17)$$

где:

$V_{т/з \text{ для гвс}}^{\text{текущее}}$  – текущие показания прибора учета тепловой энергии для нужд ГВС (снимаются ежемесячно в конце отчетного месяца);

$V_{т/з \text{ для гвс}}^{\text{предыдущее}}$  – показания прибора учета тепловой энергии для нужд ГВС, снятые в предыдущем отчетном периоде.

### 5. МЕТОД РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА ПРИЕМ И ТРАНСПОРТИРОВКУ СТОЧНЫХ ВОД И СБРОС ЗАГРЯЗНЯЮЩИХ ВЕЩЕСТВ СО СТОЧНЫМИ ВОДАМИ И ЗА НЕГАТИВНОЕ ВОЗДЕЙСТВИЕ НА РАБОТУ ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ

5.1. Плата Собственника за прием и транспортировку сточных вод и сброс загрязняющих веществ со сточными водами ( $P_{\text{сброс}}$ ), плата Собственника за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения ( $P_{\text{н/в}}$ ), плата за сброс загрязняющих веществ в составе сточных вод сверх установленных нормативов ( $P_{\text{нссв}}$ ) перевыставляется в соответствии с фактической стоимостью обязательной услуги в отчетном периоде (согласно Акту оказания услуг от ресурсоснабжающей организации) на здание паркинга .

Плата за вывоз ТКО рассчитывается в соответствии с нормативом накопления твердых коммунальных отходов для подземного паркинга, утвержденным Департаментом жилищно-коммунального хозяйства города Москвы на расчетный период и единым тарифом на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории города Москвы.

**6. ПОРЯДОК РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ В СЛУЧАЕ ВЫХОДА ИЗ  
СТРОЯ ИЛИ УТРАТЫ РАНЕЕ ВВЕДЕННОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ИПУ ЛИБО ИСТЕЧЕНИЯ  
СРОКА ЕГО ЭКСПЛУАТАЦИИ  
(ДЛЯ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, ВОДЫ И ОТОПЛЕНИЯ)**

В случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию ПУ либо истечения срока его эксплуатации плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям ПУ за период не менее 6 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода). Указанный порядок применяется не более 3-х расчетных периодов подряд для нежилого помещения.

По истечении предельного 3-х месячного расчетного периода, а также в случае, если фактический период работы прибора учета составил менее 3-х месяцев, плата за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику за расчетный период, определяется расчетным способом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о коммерческом учете коммунальных ресурсов.

При недопуске Собственником в принадлежащее ему помещение для проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию приборов учета, проверки достоверности сведений о показаниях таких приборов учета и при условии составления Исполнителем акта об отказе в допуске к прибору учета показания такого прибора учета, предоставленные Собственником, не учитываются при расчете платы за коммунальные услуги до даты подписания акта проведения указанной проверки.

**Собственник:**

**Исполнитель:  
ООО «МонАрх-Сервис»**

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

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

**м.п.**

**Смета плановых затрат за содержание, техническое обслуживание  
Паркингом для нежилого помещения (в т.ч. машино-места) по  
Москва, ул. Мантулинская, д.9, стр.12**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование работ (услуг)</b>	<b>Паркинг, руб./1м2 (в т.ч. НДС 20%)</b>
1	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений подземной автостоянки	27,53
2	Аварийное обслуживание	5,91
3	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) подземной части	6,98
4	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	4,88
5	Работы по содержанию общего имущества, санитарная уборка подземной автостоянки и МОП	38,61
6	Работы по управлению подземной автостоянкой	32,18
7	Охранные услуги (в т.ч. СКУД и пропускная система)	33,11
	<b>Итого</b>	<b>149,20</b>
	<b>в том числе НДС 20%, с 01.01.2026- 22%</b>	<b>24,87</b>