

Договор управления, подлежащий заключению на основании решения общего собрания собственников помещений, проводимого в период с 10.08.2022г. по 30.08.2022г.

ДОГОВОР № _____
управления нежилым зданием (паркингом)

г. Москва

«__» _____ 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «МонАрх-Сервис» (ООО «МонАрх-Сервис»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на основании _____, 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 (пожарный отсек № _____), с кадастровым номером _____, общей площадью _____ кв.м. (далее - «Помещение»), расположенного в нежилом здании по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д.21, стр.8 (далее - «Паркинг»), на основании

(указывается документ, устанавливающий право собственности на помещение, запись в ЕГРН о зарегистрированном праве за № _____ от _____ согласно выписке из ЕГРН)
именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления Паркингом (далее – «Договор») о нижеследующем:

Термины и определения

Для целей настоящего Договора нижеприведенные термины имеют следующие значения:

«Административно-диспетчерская служба» - услуги Управляющей организации 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 Паркинге для подачи воды, тепла или электроэнергии, система кондиционирования, приточно-вытяжные системы, система канализации, система автоматической пожарной сигнализации, оповещения о пожаре и автоматического пожаротушения, все сопутствующее оборудование и приспособления, а также подъемные механизмы (лифты) и система контроля доступа в Паркинг.

«Дополнительные услуги» - не предусмотренные настоящим Договором сопутствующие услуги, оказываемые Управляющей организацией.

«Паркинг» - нежилое здание - подземная автостоянка (пожарные отсеки № 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19), расположенное по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д.21, стр.8, общей площадью 77 157,6 кв.м.

«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 порядке, утвержденном решением общего собрания собственников Паркинга.

«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» (МЖК) - многофункциональный жилой комплекс с жилыми многоквартирными домами, нежилыми зданиями и подземной автостоянкой (1, 2, 3 и 4 очереди строительства, пожарные отсеки № 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19), расположенными по адресам: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д.21А; д.21, корп.1-6; д.21, стр.8; д.25, корп.1-5; д.27, корп.1-3; д.27А; д.23, корп.1-2; д.23, стр.3; д.23А, на земельных участках с кадастровым №77:08:0010004:10094 и кадастровым №77:08:0010004:10096.

«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, 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, кладовки).

«**Полезная площадь Помещения**» - площадь Помещения, содержащаяся в документах технического учета и в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

«**Прилегающая территория**» - земельный участок (в том числе тротуары, газоны и т.п.), предназначенный для эксплуатации МЖК.

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

«**Текущий ремонт**» - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации Паркинга, в том числе в отношении Базовых инженерных систем и иного общего имущества Паркинга, с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов конструкций, Базовых инженерных систем и иного общего имущества Паркинга 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 техническому обслуживанию общего имущества в Паркинге, выполняемые (оказываемые) Управляющей организацией и указанные в Приложении №2 к настоящему Договору.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в Паркинге (Протокол № _____ от «__» _____ 20__ г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Паркинге.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в настоящем Договоре срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению, содержанию и техническому обслуживанию **подземной автостоянки, расположенной по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д.21, стр.8 (Паркинг)**, согласно перечню и периодичности, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, предоставлять коммунальные услуги на содержание общего имущества в Паркинге, коммунальную услугу по вывозу ТКО (в случае отсутствия договора, заключенного собственниками напрямую с региональным оператором), 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) Управляющей организацией как самостоятельно, так и путем привлечения третьих лиц.

2.2. Работы по капитальному ремонту Паркинга предметом настоящего Договора не являются.

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

2.4. В рамках настоящего Договора Управляющая организация, 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 ТКО, 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.

2.7. Собственник заключением настоящего Договора в соответствии с требованиями ст. 9

Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает Управляющей организации согласие на обработку и передачу своих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, данные паспорта, адрес регистрации по месту жительства и фактического проживания, семейное положение, номера телефонов, адрес электронной почты, биометрические персональные данные (фотографии с целью соблюдения пропускного режима на объект), сведения о Помещении (в т.ч. о зарегистрированном праве собственности), сведения о начислениях и оплатах по Коммунальным услугам и Эксплуатационным услугам, иные данные, необходимые для исполнения настоящего Договора (в т.ч. начисления платы; подготовки и доставки платежных документов; прием Собственника; подготовка ответов на обращения Собственника; начисление/взыскание платы/задолженности за помещение, коммунальные услуги и иные услуги, в т.ч. посредством привлечения третьих лиц).

Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется согласно ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача персональных данных третьим лицам (в том числе ресурсоснабжающим организациям при выборе системы прямых платежей; представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке; в случае переуступки задолженности за услуги по Договору третьим лицам; передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу и иных целей), обезличивание, блокирование, уничтожение и удаление персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (в т.ч. ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (в т.ч. подготовка платежных документов).

Собственник предоставляет согласие на обработку персональных данных на период выполнения полномочий Управляющей организации по управлению Паркингом и пятилетний период с даты прекращения данных полномочий.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация 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, в т.ч. находящегося в Помещении Собственника.

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 Управляющей организации, 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 Управляющей организации в течение 10 (Десяти) рабочих дней (если иной срок не указан в предписании) с момента получения данного предписания Управляющая организация вправе осуществить демонтаж самовольно размещаемых Собственником в Местах общего пользования Паркинга конструкций и/или 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 Управляющей организации в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Собственником претензии и счета от Управляющей организации.

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 Управляющей организации 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 Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору путем присутствия при выполнении работ (оказании услуг) Управляющей организацией по Договору, направления обращений по вопросу предусмотренной настоящим Договором деятельности Управляющей организации, не вмешиваясь при этом в ее оперативно-хозяйственную деятельность и привлеченных ею третьих лиц.

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

3.3. Управляющая организация обязана:

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 Управляющей организации.

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 Управляющей организации, немедленно приостановить оказание услуг по Договору и проинформировать с 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 оплаты по Договору.

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

Платежный документ одновременно является актом об оказанных услугах. В случае отсутствия возражений по качеству и объему оказанных услуг в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления Собственнику платежного документа Управляющей организацией, услуги считаются оказанными в полном объеме и надлежащим образом.

При наличии возражений по качеству и объему оказанных услуг составляется рекламационный акт с обязательным участием Управляющей организации.

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

3.3.11. Предоставлять Собственнику (уполномоченному им лицу) 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 Собственника (уполномоченного им лица) о неисправности оборудования Базовых инженерных систем и/или конструктивных элементов Паркинга Управляющая организация не несет ответственность за неблагоприятные последствия для Паркинга в целом, его отдельных элементов либо частей Базовых инженерных систем в связи с возникшей неисправностью.

3.3.12. 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.

3.3.13. Обеспечить комплексную безопасность и охрану Паркинга/МЖК, с соблюдением установленного в МЖК/Паркинге внутриобъектового режима. Для чего Управляющей организации и/или привлекаемым ею 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/выезжающих транспортных средств и т.д.

3.3.14. 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 Управляющую организацию 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 Управляющей организации соответствующего письменного уведомления.

3.4.6. Информировать Управляющую организацию 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 иными вещами эвакуационные пути и помещения, относящиеся к Местам общего пользования Паркинга.

3.4.9. Без согласования с Управляющей организацией не размещать/не возводить в Помещении конструкции и иное имущество Собственника.

3.4.10. С целью исключения аварийных ситуаций Собственник обязуется:

- а) не использовать Паркинг (в т.ч. Помещение) для ремонта и мойки транспортных средств;
- б) не использовать Паркинг (в т.ч. Помещение) для складирования личного имущества;
- в) не хранить на территории Паркинга (в т.ч. Помещении) 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. Не допускать использование Общего имущества Паркинга без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Паркинге.

3.4.14. Своевременно и в полном объеме оплачивать стоимость услуг/работ по Договору, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений Паркинга, принятым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.15. При отчуждении Помещения письменно уведомить об этом Управляющую организацию 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 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).

4.2. Размер платы для Собственника устанавливается:

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

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 _____ года стоимость Эксплуатационных услуг по усмотрению Управляющей организации подлежит ежегодной 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 ставки.

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 Управляющей организацией не позднее 5 (Пятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

В текущем платежном документе отражаются начисления за Коммунальные услуги, оказанные в предыдущем месяце, по показаниям приборов учета в объеме, предшествующего месяца начислений (за исключением отопления и вывоза ТКО).

4.6. Платежный документ может быть направлен на электронную почту, указанную Собственником, или на бумажном носителе, а также иными способами, предусмотренными законодательством РФ или Договором. В случае неполучения платежного документа Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию 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 Управляющая организация 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 Управляющей организации 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/работы по Договору.

4.13. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией 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. В случае изменения размера платы за Эксплуатационные услуги на основании принятого на общем собрании собственников помещений решения о размере платы за такие услуги, заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

4.15. Услуги (работы) Управляющей организации, 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 Сторон.

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, Управляющая организация 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 или претензии от Управляющей организации.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности за нарушение срока оказания (выполнения) либо за неоказание (невыполнение) услуг/работ по Договору вследствие неисполнения Собственником обязательств по Договору, в том числе в случае, если Собственник не оказал содействие или препятствовал оказанию Управляющей организацией услуг по Договору.

6.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации Общего имущества Паркинга, Управляющая организация 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, Управляющая организация вправе на основании письменного уведомления Собственника 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 Управляющей организации.

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

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

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

6.8. При оказании Управляющей организацией Эксплуатационных услуг ненадлежащего качества Собственник вправе требовать от Управляющей организации незамедлительного безвозмездного устранения недостатков и возмещения понесенных в связи с этим документально подтвержденных убытков, а в случае невозможности их незамедлительного устранения, Управляющая организация обязуется устранить недостатки оказанных Эксплуатационных услуг в срок не более 20 (Двадцать) рабочих дней с момента, когда Управляющей организации стало известно о таких недостатках.

По каждому данному факту составляется рекламационный Акт в присутствии Собственника (его представителя) с обязательным участием лица, уполномоченного от имени собственников помещений в Паркинге (при его наличии), на приемку работ Управляющей организации, и Управляющей организации с перечислением всех выявленных недостатков. В случае отказа от подписания рекламационного Акта одной из Сторон, другая Сторона имеет право обратиться к независимой экспертизе в организацию, предварительно согласованную Сторонами

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) рабочих дней до даты предполагаемого расторжения Договора. При расторжении Договора по указанному основанию, Эксплуатационные услуги и Коммунальные услуги, фактически оказанные Управляющей организацией 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 и действует до полного исполнения Сторонами взятых на себя по нему обязательств либо до момента прекращения его по основаниям, установленным законодательством РФ или Договором.

8.2. Управляющая организация приступает к исполнению настоящего Договора с **01.09.2022г.** (на основании решения общего собрания собственников помещений, Протокол № ____ от _____ г.).

8.3. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента возникновения за Собственником права собственности (права законного владения) на Помещение, но не ранее даты, указанной в п.8.2 Договора.

8.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по инициативе любой из Сторон 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 Управляющей организацией.

8.5. Управляющая организация вправе направить Собственнику предусмотренное п.8.4 Договора уведомление о расторжении Договора, в том числе на электронную почту Собственника. При этом такое уведомление будет считаться надлежащим.

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

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

8.8. 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.

8.9. 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.

8.10. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация по письменному заявлению Собственника перечисляет излишне полученные ею денежные средства на указанный в заявлении счет.

8.11. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются письменно в виде Приложений или Дополнительных соглашений к Договору.

8.12. Настоящий Договор и Приложения к нему содержат в себе все договоренности между Сторонами и никакие устные договоренности или переписка не могут изменять положений настоящего Договора.

8.13. Каждая из Сторон обязана подписать и вручить другой Стороне все документы, которые могут разумно потребоваться для выполнения всех условий и положений настоящего Договора.

9. Заключительные положения

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

9.2. 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 Эксплуатационные услуги.

Приложение №4 - Метод расчета платы за Коммунальные услуги.

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Собственник:

Паспорт _____

Выдан _____

Дата выдачи _____

код подразделения _____

Адрес регистрации _____

Тел. _____

Эл. почта _____

Управляющая организация:

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

Лицо, действующее по доверенности

_____/_____/_____

_____/_____/_____

М.П.

Состав общего имущества Паркинга

I. Общие сведения

(пожарные отсеки: 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19)

1	Адрес	г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д.21, стр.8
2	Кадастровый номер	77:08:0010004:14070
3	Серия, тип постройки	Индивидуальный проект
4	Год постройки	2018-2020 гг.
5	Количество этажей (уровней)	2
6	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (машино-места, кладовки)	2 843
7	Площадь:	
	а) общая	77 157,6 кв. м
	б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества Паркинга)	38 822,3 кв. м
	в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества Паркинга)	38 335,3 кв. м

II. Техническое состояние

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества
1	Фундамент	Плитный монолитный железобетонный	удовлетворительно
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены- Монолитно-железобетонные пилоны, комбинированный кирпичный фасад, поризованный камень.	удовлетворительно
3	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Монолитные железобетонные перекрытия	удовлетворительно
4	Полы	Монолитные железобетонные перекрытия	удовлетворительно
5	Проемы окна двери (другое)	Входные и технические двери – металлические	удовлетворительно
6	Отделка внутренняя наружная (другое)	Полная внутренняя отделка помещений общего пользования и технических помещений	удовлетворительно
7	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование Силовое электрооборудование	Для приема и распределения электроэнергии предусмотрены вводно-распределительные устройства серии УВР-8504МУ с ручным переключением и автоматом включения резерва на вводах. Для бесперебойной работы электроприемников I категории предусмотрена панель АВР	удовлетворительно
	Электроосвещение	Предусмотрено рабочее, аварийно-	удовлетворительно

ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ
выполняемых (оказываемых) Управляющей организацией Эксплуатационных услуг

1. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений	
а) центральное отопление:	
сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения	два раза в год
периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный и летний 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, воздухооборной 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 сгонов; 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	по мере выявления дефектов
утепление трубопроводов в технических помещениях	по мере выявления дефектов
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
сезонные обходы и осмотры систем	два раза в год
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
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	один раз в год
в) электроснабжение:	

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
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 домашних, групповых электросчетчиков	ежемесячно
проверка заземления электрокабелей	один раз в год
замеры сопротивления изоляции	один раз в три года
проверка заземления оборудования	ежемесячно
<u>г) специальные общедомовые технические устройства:</u>	
техническое обслуживание АПС, СОУЭ, ВПВ, АУПТ, ВД, ПД	ежемесячно, по отдельному договору со специализированной организацией
техническое обслуживание лифтов	по отдельному договору со специализированной организацией, по графику
2. Аварийное обслуживание:	
<u>а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:</u>	
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
<u>б) центральное отопление:</u>	
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 домашних 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
3. Работы по текущему ремонту общего имущества	
3.1. Фундаменты:	

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 паркинге), по мере выявления дефектов
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)	
устройство и ремонт вентиляционных продухов	
восстановление приемков, входов в подвалы	
3.2. Фасады:	
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	
3.3. Перекрытия:	
восстановление засыпки (утепление) и стяжки.	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
заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	
3.4. Оконные и дверные заполнения:	
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 и пр.	
3.5. Стены и перегородки:	
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.	
3.6. Лестницы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в паркинг:	
заделка выбоин, трещин ступеней бетонных 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	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 или замена отдельных элементов крылец;	
восстановление или устройство зонтов над входами в паркинг	
восстановление приемков, входов в паркинг	(при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема), по мере выявления дефектов
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 стен, лестничных площадок	один раз в пять лет
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, технических помещениях)	по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых 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), по мере выявления неисправностей
смена запорной арматуры общей внутридомовой сети.	по мере выявления неисправностей
замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов	по мере выявления неисправностей
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 паркинге), 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 паркинге)
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
3.15. Специальные общедомовые технические устройства:	
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 паркинге), в соответствии с требованиями технической нормативной документации на системы и оборудование, по мере выявления дефектов
ремонт и замена лифтового оборудования (комплектующих деталей)	
страхование и освидетельствование лифтов	
ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления, теплоснабжения вентиляции и горячего водоснабжения	
ремонт и наладка систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием	
4. Санитарное содержание	
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	ежедневно (с учетом сезонности)
влажное подметание лестничных площадок и маршей	ежедневно
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
влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, отопительных приборов, поручней, перил, шкафов ПК, слаботочных устройств.	4 раза в год
5. Пропускной режим и обслуживание средств охраны	
содержание постов охраны	ежедневно
содержание систем контроля доступа	ежедневно
содержание систем видеонаблюдения	ежедневно
6. Услуги по управлению подземной стоянкой	
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

Собственник:

_____ / _____ /

Управляющая организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

Лицо, действующее по доверенности

_____ / _____ /
м.п.

Смета плановых затрат на Эксплуатационные услуги
для нежилого помещения (в т.ч. машино-места)

Адрес: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 21, стр. 8
(пожарные отсеки №1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19)

№ п/п	Наименование работ (услуг)	руб./1м2 с учетом НДС (20%) в месяц
1	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений Паркинга	23,34
2	Аварийное обслуживание	5,50
3	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в подземной части Паркинга	4,81
4	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	2,67
5	Работы по содержанию общего имущества, санитарная уборка Паркинга и МОП	20,81
6	Работы по управлению Паркингом	11,03
7	Пропускной режим и обслуживание средств охраны	7,75
	Итого	75,91
	в т.ч. НДС, 20%	12,65

Собственник:

_____ / _____ /

Управляющая организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

Лицо, действующее по доверенности

_____ / _____ /

М.П.

**МЕТОД РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
в нежилом здании
по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д.21, стр.8 (далее – «ПАРКИНГ»)**

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

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

Расчет данных величин производится по формулам 1 – 3:

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

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).

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

где $V_{в/в}$ – итоговый объем потребления воды паркингом (измеряется в метрах кубических – м³); метод расчета $V_{в/в}$ описан в пункте 3 данного приложения;

$t_{в/с}$ – тариф на оплату водоснабжения в отчетном периоде (рублей за м³);

$t_{в/о}$ – тариф на оплату водоотведения в отчетном периоде (рублей за м³).

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

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 $P_{сброс}$, $P_{н/в}$ и $P_{нссв}$ представлен в пункте 4 данного приложения.

Метод расчета платы за вывоз ТКО представлен в пункте 5 данного приложения.

1. МЕТОД РАСЧЕТА ИТОГОВОГО ОБЪЕМА ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

Расчет итогового объема потребления электроэнергии паркингом проводится по формуле 4:

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

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

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

\sum полезной. площ. паркинга – сумма полезной площади паркинга (38 822,3 кв.м.)

1.1. 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.

1.2. Метод расчета доли компенсации паркингом расхода электроэнергии ЦТП

$$V_{э/э цтп} = V_{э/э цтп \text{ №1}} \text{ доля (отсек. 1, 15-19)} + V_{э/э цтп \text{ №2}} \text{ доля (отсек. 10-14)} + V_{э/э цтп \text{ №3}} \text{ доля (отсек. 3-9)} \quad (7)$$

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

$V_{э/э цтп \text{ №1}}$ – доля компенсации паркингом расхода электроэнергии (измеряется в киловаттах – кВт), используемой ЦТП № 1 для выработки тепловой энергии (доля отсеков 1, 15, 16, 17, 18, 19)

$$V_{э/э цтп \text{ №1}} = S_{\text{паркинга (доля отсеков 1,15,16,17,18,19)}} / S_{\text{всех зданий, подключенных к ЦТП №1}}$$

$S_{\text{паркинга (доля отсеков 1,15,16,17,18,19)}}$ – площадь паркинга (16 555,6 м²);

$S_{\text{всех зданий, подключенных к ЦТП №1}}$ – 78 759,7 кв.м. ($S_{21A} + S_{21 \text{ к.1}} + S_{21 \text{ к.2}} + S_{21 \text{ к.3}} + S_{21 \text{ к.4}} + S_{21 \text{ к.5}} + S_{21 \text{ к.6}}$ Паркинг (пожарные отсеки 1,15,16,17,18,19).

$V_{э/э цтп \text{ №2}}$ – доля компенсации паркингом расхода электроэнергии (измеряется в киловаттах – кВт), используемой ЦТП № 2 для выработки тепловой энергии (доля отсеков 10, 11, 12, 13, 14).

$$V_{э/э цтп \text{ №2}} = S_{\text{паркинга (доля отсеков 10,11,12,13,14)}} / S_{\text{всех зданий, подключенных к ЦТП №2}}$$

$S_{\text{паркинга (доля отсеков 10,11,12,13,14)}}$ – площадь паркинга (10 652,9 м²);

$S_{\text{всех зданий, подключенных к ЦТП №2}}$ – 75 289,20 кв.м. ($S_{25 \text{ к.1}} + S_{25 \text{ к.2}} + S_{25 \text{ к.3}} + S_{25 \text{ к.4}} + S_{25 \text{ к.5}}$ Паркинг (пожарные отсеки 10,11,12,13,14) + $S_{\text{школа}}$).

$V_{э/э цтп \text{ №3}}$ – доля компенсации паркингом расхода электроэнергии (измеряется в киловаттах – кВт), используемой ЦТП № 3 для выработки тепловой энергии (доля отсеков 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9).

$V_{\text{э/эДТП № 3}} = S_{\text{паркинга (доля отсеков 3,4,4,6,7,8,9)}} / S_{\text{всех зданий,подключенных к ЦТП№3}}$
 $S_{\text{паркинга(доля от секов 3,4,5,6,7,8,9)}} - \text{площадь паркинга (11 613,8 м2)}$
 $S_{\text{всех зданий подключенных к ЦТП№3}} = 97 108,5 \text{ кв.м. } (S_{27 \text{ к.1}} + S_{27 \text{ к.2}} + S_{27 \text{ к.3}} + S_{23 \text{ к.2}} + \text{Паркинг (пожарные отсеки 3,4,5,6,7,8,9)}).$

2. МЕТОД РАСЧЕТА ИТОГОВОГО ОБЪЕМА ПОТРЕБЛЕНИЯ ВОДЫ

Расчет итогового объема потребления воды паркинга производится по формуле 7:

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

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

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

ХВС на ОДН – объем потребления ХВС на общедомовые нужды.

\sum полезной.пл.ощ.паркинга – сумма полезной площади паркинга (38 822,3 м2.)

2.1. 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

2.2. Метод расчета расходов потребления ХВС на ОДН

$$\begin{aligned}
 \text{ХВС на ОДН} = & (V_{\text{куб.м НС МФК}} - \sum \text{ИПУ МФК } 1 \text{ оч.}) * \frac{S_{\text{паркинга (от сек.1,15-19)}}}{S_{\text{МФК НС 1оч.}}} + (V_{\text{куб.м НС МФК}} - \\
 & \sum \text{ИПУ МФК } 2 \text{ оч.}) * \frac{S_{\text{паркинга (от сек.10-14)}}}{S_{\text{МФК НС 2 оч.}}} + (V_{\text{куб.м НС МФК}} - \sum \text{ИПУ МФК } 3 \text{ оч.}) * \\
 & \frac{S_{\text{паркинга (от сек.3-9)}}}{S_{\text{МФК НС 3 оч.}}} \quad (11)
 \end{aligned}$$

Где,

$\sum \text{ИПУ МФК } 1 \text{ оч.}$ – суммарный объем всех ИПУ ХВС, ХВС для ГВС, подключённых к насосной станции №1

$\sum \text{ИПУ МФК } 2 \text{ оч.}$ – суммарный объем всех ИПУ ХВС, ХВС для ГВС, подключённых к насосной станции №2

$\sum \text{ИПУ МФК } 3 \text{ оч.}$ – суммарный объем всех ИПУ ХВС, ХВС для ГВС, подключённых к насосной станции № 3

$V_{\text{куб.м НС 1оч МФК}}$ – объем куб.м ХВС, израсходованный ПУ № 27705, установленным на насосной станции 1-й очередь ЖК;

$S_{\text{паркинга (от сек.1,15,16,17,18,19)}}$ – площадь паркинга (16 555,6 м2);

$S_{\text{МФК НС 1 оч.}}$ – полезная площадь зданий МФК (Многофункциональный комплекс), подключенных к НС 1 оч.

78 759,7 кв.м. ($S_{21 \text{ к.1}} + S_{21 \text{ к.2.}} + S_{21 \text{ к.3}} + S_{21 \text{ к.4}} + S_{21 \text{ к.5}} + S_{21 \text{ к.6}}$ Паркинг (пожарные отсеки 1,15,16,17,18,19).

$V_{\text{куб.м НС 2 оч МФК}}$ – объем куб.м ХВС, израсходованный ПУ № 15846, установленным на насосной станции 2-й очередь ЖК;

$S_{\text{паркинг}}$ – площадь паркинга (10 652,9 м²);

$S_{\text{МФК НС 2 оч.}}$ – полезная площадь зданий МФК, подключенных к НС 2 оч.

75 289,20 кв.м. ($S_{25 \text{ к.1}} + S_{25 \text{ к.2.}} + S_{25 \text{ к.3}} + S_{25 \text{ к.4}} + S_{25 \text{ к.5}} + \text{Паркинг (пожарные отсеки 10,11,12,13,14)} + S_{\text{школа}}$).

$V_{\text{куб.м НС 3 оч МФК}}$ – объем куб.м ХВС, израсходованный ПУ № 31415, установленным на насосной станции 3-й очередь ЖК;

$S_{\text{паркинга}}$ – площадь паркинга (11 613,8 м²)

$S_{\text{МФК НС 3 оч.}}$ – полезная площадь зданий МФК, подключенных к НС 3 оч.

97 108,5 кв.м. ($S_{27 \text{ к.1}} + S_{27 \text{ к.2.}} + S_{27 \text{ к.3}} + S_{23 \text{ к.2}} + \text{Паркинг (пожарные отсеки 3,4,5,6,7,8,9)}$).

\sum полезной.площ.паркинга – сумма полезной площади паркинга (38 822,3 кв.м.)

3. МЕТОД РАСЧЕТА ОБЪЕМА ПОТРЕБЛЕНИЯ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ

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

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

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

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

\sum полезной.площ.паркинга - сумма полезной площади паркинга (38 822,3 кв.м.)

3.1. Метод расчета объема потребления тепловой энергии на нужды отопления

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

$$V_{\text{т/э отопл}} = \sum \left(V_{\text{т/э пу на ЦТП № 1}} \cdot \% \text{теплов.нагруз паркинга (отсек. 1, 15, 16, 17, 18, 19)} \right) + \left(V_{\text{т/э пу на ЦТП № 2}} \cdot \% \text{теплов.нагруз паркинга (отсек. 10, 11, 12, 13, 14)} \right) + \left(V_{\text{т/э пу на ЦТП № 3}} \cdot \% \text{теплов.нагруз паркинга (отсек. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)} \right) \quad (13)$$

где $V_{\text{т/э пу на ЦТП № 1}}$ – объем потребления тепловой энергии ЦТП №1.

% теплов.нагруз паркинга - % тепловой нагрузки, приходящийся на долю паркинга (отсек. 1, 15, 16, 17, 18, 19) согласно договору с РСО.

где $V_{\text{т/э пу на ЦТП № 2}}$ – объем потребления тепловой энергии ЦТП №2.

% теплов.нагруз паркинга - % тепловой нагрузки, приходящийся на долю паркинга(отсек. 10, 11, 12, 13, 14) согласно договору с РСО.

где $V_{т/эпу}$ из ЦТП №3 – объем потребления тепловой энергии ЦТП №3.

% теплов.нагруз паркинга - % тепловой нагрузки, приходящийся на долю паркинга(отсек 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) согласно договору с РСО.

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

$$V_{т/эпу} = \sum V_{т/эпу} \quad (14)$$

где $\sum V_{т/эпу}$ – суммарный объем потребления по показаниям всех ПУ тепловой энергии в здании паркинга. Итоговое показание отдельного прибора учета рассчитывается по формуле 15:

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

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

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

3.2. Метод расчета объема потребления тепловой энергии на нужды ГВС

$$V_{т/э \text{ для гвс}} = V_{\text{гвс}} * \frac{V_{т/э \text{ для гвс}}}{V_{\text{гвс}}} \quad (16)$$

где $V_{\text{гвс}}$ – объем потребления паркинга горячей воды в м³ (определяется по методике, описанной в разделе 2);

$V_{т/э \text{ для гвс}}$ – объем потребления тепловой энергии для нужд ГВС (определяется по данным теплосчетчика для ГВС, установленного в паркинге, по формуле 17);

$V_{\text{гвс}}$ – объем потребления горячей воды (определяется по данным счетчика ГВС, установленного в паркинге, по формуле 17);

$$V_{т/э \text{ для гвс}} = V_{т/э \text{ для гвс}}^{\text{текущее}} - V_{т/э \text{ для гвс}}^{\text{предыдущее}} \quad (17)$$

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

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

$$V_{\text{гвс}} = V_{\text{гвс}}^{\text{текущее}} - V_{\text{гвс}}^{\text{предыдущее}} \quad (18)$$

где $V_{\text{гвс}}^{\text{текущее}}$ текущие показания прибора учета ГВС в паркинге (снимаются ежемесячно в конце отчетного месяца);

$V_{\text{гвс}}^{\text{предыдущее}}$ – показания прибора учета ГВС в паркинге, снятые в предыдущем отчетном периоде.

4. 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

4.1. 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 .

5. МЕТОД РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА ВЫВОЗ ТКО

5.1. 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 ИПУ 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 ИПУ 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:

Управляющая организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

Лицо, действующее по доверенности

_____/_____/

_____/_____/

м.п.

Принято, пронумеровано _____ листа(ов)

43
сводчатая книга учета
Управляющая организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

ВРИО
Генерального директора

/И.Н.Никонов/



Принято, пронумеровано _____ листа(ов)
Председатель общего собрания -
23 декабря 2014
ООО «МонАрх-УКС»
в лице представителя по доверенности _____ /С.А. Терехов/
Секретарь общего собрания _____ /Д.В. Гушин/

[Handwritten signature]