

ДОГОВОР № 000-00/23
УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОМ
КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
(ПАРКИНГОМ)

г. Москва

" __ " _____ 2023 г.

ИП Никишкин Андрей Григорьевич, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны и собственники нежилых помещений в объекте коммунального назначения, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Вольная д. 28/4 стр. 1, (далее – Паркинг), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений, выступающие в качестве одной стороны настоящего договора (согласно списку данных лиц, представленному в подписном листе, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора), именуемые далее Собственники, заключили настоящий Договор управления объектом коммунального назначения (Паркингом), (далее — Договор), о нижеследующем.

1. Общие положения.

Состав общего имущества в Паркинге, в отношении которого осуществляется управление

1.1. Настоящий Договор утверждён и заключён на основании решения общего собрания Собственников помещений в объекте коммунального назначения (паркинге), приведённого в протоколе от «00» апреля 2023 г. № 2 и хранящегося в Управляющей компании.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются **Гражданским кодексом Российской Федерации** (далее – ГК РФ); **Жилищным кодексом Российской Федерации** (далее - ЖК РФ); Законом Российской Федерации «**О защите прав потребителей**»; Федеральными законами «**Технический регламент о безопасности зданий и сооружений**», «**Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации**», «**О персональных данных**»; Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее - Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Правительством РФ); **Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями** (далее – **Правила, обязательные при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями**), утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации (далее - законодательство РФ).

2. Цель Договора.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в объекте коммунального назначения (Паркинге), порядок изменения такого перечня

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий использования объекта коммунального назначения согласно разрешенным установленному виду разрешенного использования объекта коммунального назначения (Паркинга) и земельного участка на котором указанный объект расположен, надлежащее содержание общего имущества в Паркинге, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений Паркинга.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственников в соответствии с условиями настоящего Договора для достижения его цели, обязуется:

- оказывать услуги по **управлению Паркингом**;
- организовывать выполнение работ и оказание услуг **по содержанию общего имущества в Паркинге** собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций;
- организовывать выполнение собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций **восстановительных работ** на элементах общего имущества, имеющих нарушения нормативных требований к их техническому состоянию, прежде работы по **плановому текущему ремонту**;
- предоставлять Собственникам коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для них объемах, при условии заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов в соответствии с условиями настоящего договора и с **Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями**, обеспечивающими права и законные интересы Собственников и Управляющей компании;
- осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Паркингом.

2.3. Перечень **услуг по управлению Паркингом**, необходимых для выполнения обязательств Управляющей компании по настоящему Договору, приводится в **Приложении 2** к данному договору.

2.4. Управляющая компания предоставляет услуги и выполняет работы по **содержанию общего имущества в Паркинге** в соответствии с **перечнем услуг приведенным в приложении 2**.

Указанные в **Приложении 2** работы и услуги, необходимые для обеспечения, надлежащего по содержанию общего имущества в Паркинге, выполняются Управляющей компанией самостоятельно или с привлечением на договорной основе других лиц, в том числе, обязательном порядке – в случае необходимости привлечения специализированной организации, имеющей соответствующий допуск или лицензию.

2.5. Управляющая компания обязуется организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Паркинга, в том числе, при необходимости, путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания Управляющая компания обязуется:

- 1) осуществлять текущий контроль за работой внутриобъектных инженерных систем Паркинга;
- 2) регистрировать в специализированной учетной системе и выполнять заявки Собственников при непосредственном обращении в диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, интернет-мессенджеров и электронной почты, об устранении неисправностей и повреждений внутриобъектных инженерных систем, наличия грязи и прочих событиях, требующих внимания Управляющей компании;
- 3) предоставлять информацию о выполнении заявок Собственников по тем же каналам связи по которым заявка была получена;
- 4) принимать оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;
- 5) обеспечивать устранение аварийных повреждений внутриобъектных инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водовведения и внутриобъектных систем отопления и электроснабжения, а также систем контроля доступа, видеонаблюдения, вентиляции, пожаротушения и пожарной и охранной сигнализаций.

Предельные сроки реакции на обращения собственников, решения вопросов указанных в заявках (обращениях), устранение аварийных повреждений общего имущества Паркинга, а также проведения внепланового (непредвиденного) текущего ремонта приведены в **Приложении 3** к настоящему договору. В случае нарушения указанных предельных сроков, зафиксированных собственником помещений в виде фотографий и/или оформленных соответствующим Актом, Управляющая организация предоставляет скидку по статье «Управление Паркингом» в размере 1% за каждый такой случай, но не более 50% от ежемесячной стоимости по статье «Управление Паркингом».

2.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Паркинге в рамках настоящего Договора подразделяется на:

- 1) **регулярные** услуги и работы по содержанию общего имущества в Паркинге, с определяемой настоящим договором регулярной периодичностью в равных ежегодных объёмах и в постоянном составе и, в этой связи, **не требующие** ежегодного утверждения решениями общего собрания Собственников по данным параметрам;
- 2) **дополнительные** услуги и работы по содержанию общего имущества в Паркинге, не указанные в Приложении 3 настоящего договора и, в связи с этим, **требуют утверждения решениями общего собрания Собственников**;
- 3) работы по **плановому текущему ремонту** элементов общего имущества в Паркинге - **восстановительные работы**, зависящие от технического состояния данных элементов, ежегодно выполняемые в различных объёмах, в различном составе, и с разной общей стоимостью и, в этой связи, подлежащие ежегодному утверждению решениями общего собрания Собственников.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в объекте коммунального назначения (Паркинге) в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством согласно стандартам и правилам деятельности по управлению нежилой недвижимостью, установленным Правительством РФ в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей осуществлять **надлежащее содержание общего имущества** Собственников помещений в Паркинге, обеспечивающее:

- соблюдение требований к надежности и **безопасности Паркинга** в процессе его эксплуатации посредством **технического обслуживания**, периодических общих и частичных **осмотров** с составлением актов данных осмотров и формированием предложений Собственникам о необходимости выполнения восстановительных работ и их выполнении общего имущества Паркинга;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества Собственников помещений в Паркинге;
- соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в Паркинге;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в Паркинге, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг собственникам, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, установленными Правительством РФ.

3.1.2. Оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Паркинге в соответствии с действующим законодательством. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем

услуг и работ, Управляющая организация обязуется:

- своевременно заключать договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Паркинге со **сторонними организациями**, в том числе **специализированными**, на те виды таких услуг работ, которые Управляющей организацией не выполняются **своими силами**, а также **осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств** по таким договорам;

- осуществлять подготовку **предложений** о выполнении восстановительных работ, **работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Паркинге**, а также предложений о проведении капитального ремонта, начиная с необходимости проведения технического обследования элементов данного общего имущества, и доводить их до сведения собственников помещений.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в качестве исполнителя коммунальных услуг **при условии** заключения договоров поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с **Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями и Правилами предоставления коммунальных услуг**, утвержденными Правительством РФ, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- е) отопление.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников.

3.1.5. Принимать плату за оказанные согласно настоящему договору услуги от Собственников и пользователей помещений в Паркинге.

3.1.6. Организовать круглосуточное **аварийно-диспетчерское** обслуживание Паркинга, устранять **аварии**, а также выполнять **заявки** Собственников и пользователей помещений в данном Паркинге, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором согласно **Приложению 3**, включающее в себя комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности граждан, в том числе:

- при необходимости локализовать аварии внутриобъектных инженерных систем путем отключения отдельных стояков, участков или всей системы, имеющих повреждения, от общих сетей;

- ликвидировать неисправность сетей внутриобъектных инженерных систем и расположенного на них оборудования путем устранения течи, прочистки мест засора, частичной или полной замены кранов, сгонов и небольших участков труб (до 2 м) и т.п.;

- производить необходимые для ликвидации аварии сопутствующие работы - откачку воды из подвала, вскрытие полов и пробивку отверстий и борозд, отрывку траншей.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин иных **аварийных ситуаций**, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Паркинга, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Организовать регулярный личный приём Собственников и пользователей помещений в Паркинге сотрудниками Управляющей компании с размещением информации о графике такого приёма на сайте организации, на информационных стендах размещенных на территории Паркинга.

3.1.12. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления – не менее, чем за 24 часа, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах на территории Паркинга. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.14. При наличии в паркинге соответствующего оборудования и устройств заключать, со специализированными организациями договоры на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов, включая аварийно-диспетчерское обслуживание соответствующего оборудования и устройств и организовать контроль надлежащего исполнения указанными организациями их договорных обязательств (с выделением данных работ и услуг, а также их стоимости в общем перечне и стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в платёжном документе).

3.1.15. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам с обязательным **закреплением** в данных договорах **положения** о том, что выполнение Управляющей организацией обязательств по оплате поставленных коммунальных ресурсов осуществляется **путем обязательной регулярной уступки в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации прав требования к Собственникам и пользователям помещений**, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг, включая задолженность по внесению ими платы за коммунальные услуги соответствующего вида, потребляемые при

использовании общего имущества в паркинге.

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за машино-место и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.17. Обеспечивать выдачу Собственникам платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах паркинга.

3.1.19. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников, выдавать в день обращения справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри объекта оповестить Собственников и согласовать с ними время и даты проведения работ путем проведения электронного голосования простым большинством.

3.1.21. Представлять интересы Собственников, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.22. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам, информацию и сведения, касающиеся управления Паркинга, содержания и ремонта общего имущества, в 20-дневный срок со дня поступления в соответствии с Постановлением от 23.09.2010 № 731.

3.1.23. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников Паркинга без соответствующих решений общего собрания Собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников, уполномочившего Управляющую компанию заключить от имени Собственников договор об использовании общего имущества, средства, поступившие в результате исполнения на счет Управляющей компании, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей компании в соответствии с решением Собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, не позднее месяца следующего за месяцем в котором указанные выше средства поступили на счет Управляющей компании.

3.1.24. Передать за 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего Договора техническую документацию на Паркинг и иные, связанные с управлением Паркингом документы и базы данных, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления собственниками помещений, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления паркингом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику Паркинга.

3.1.25. Оформить передачу технической документации на Паркинг и иных связанных с управлением Паркингом документов по акту приема-передачи, который содержит сведения о дате и месте его составления, перечень передаваемых документов и имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу указанной документации, подлежащей передаче. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

3.1.26. Проводить регулярные осмотры общего имущества в Паркинге в форме общих осмотров, а также частичных осмотров (осмотров отдельных элементов общего имущества в данном Паркинге, периодичность которых определяется степенью износа и техническим состоянием этих элементов) и внеочередных (неплановых) осмотров, проводимые после явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов общего имущества Паркинга, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправностей инженерных систем, нарушающих условия их нормальной эксплуатации.

3.1.27. Принимать на основании проведенных осмотров, оформленных **актами, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества** (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о **мерах**, необходимых для устранения выявленных **дефектов, неисправностей или повреждений**, прежде всего, о восстановительных работах (работах по плановому текущему или капитальному ремонту), предлагаемых Собственникам для утверждения решениями их общих собраний.

3.2. Управляющая компания **вправе**:

3.2.1. Оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Паркинге своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

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

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора) **предложения** к общему собранию Собственников по установлению размера платы за работы **по плановому текущему ремонту** общего имущества Собственников в принадлежащем им Паркинге на основании предлагаемого собранию расценённой описи работ по данному ремонту на предстоящий год.

3.2.5. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии **платежных агентов**, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.2.6. На основании решения общего собрания Собственников, уполномочившего Управляющего организацию за вознаграждение выполнять указанные действия:

- осуществлять поиск лиц, заинтересованных в использовании общего имущества собственников Паркинга на договорной основе за плату, величина которой определяется решением общего собрания собственников;

- проводить переговоры с лицами, заинтересованными в **использовании общего имущества** Собственников, в отношении условий договоров об его использовании, подготавливать проекты таких договоров;
- вносить проекты договоров об использовании конкретных элементов общего имущества Собственников на предварительное рассмотрение с использованием информационных ресурсов и средств коммуникации размещенных в сети интернет, Собственникам, с последующим внесением данных проектов договоров на утверждение общего собрания собственников;
- заключать от имени Собственников договоры об использовании общего имущества собственников помещений в Паркинге (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, оборудования операторов сотовой связи и пр.) на условиях, определяемых решением общего собрания Собственников;
- получать от лиц, которыми заключены договоры об использовании элементов общего имущества Собственников денежные средства на расчётный счёт Управляющей компании;
- направлять полученные от лиц, которыми заключены договоры об использовании общего имущества Собственников, денежные средства на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту данного имущества, указанных в решении общего собрания Собственников.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений и машиномест, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества Паркинга соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного и полного внесения **платы за содержание и ремонт жилого помещения**, а также за коммунальные услуги и иных платежей, установленных по решению общего собрания Собственников, принятых в соответствии с законодательством РФ.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Паркинга;
- з) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов, крупногабаритных объектов и отходов без упаковки;
- и) не создавать повышенного шума в местах общего пользования с 22.00 час. до 7.00 час.
- к) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.3. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения о заключенных договорах найма.

3.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.5. Сообщать Управляющей компании о всех выявленных неисправностях и дефектах общего имущества в Паркинге.

3.3.6. Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, утвержденных решением общего собрания Собственников

3.3.7. Ежегодно проводить годовое общее собрание Собственников в сроки и в порядке проведения, установленные общим собранием Собственников.

3.3.8. Своевременно рассматривать Предложения Управляющей компании о необходимости выполнения восстановительных работ в отношении общего имущества в Паркинге, вносить их на утверждение общего собрания Собственников.

3.3.9. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Паркинге, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.3.10. Обеспечивать соответствие Паркинга установленным требованиям энергетической эффективности и с этой целью рассматривать и утверждать решениями общего собрания Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в данном объекте, разработанные и доведенные до их сведения Управляющей компанией и нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения решениями общего собрания Собственников.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого Собственники имеют право проводить контрольные проверки полноты, качества и своевременности выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией и привлекаемых на договорной основе организаций, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, с подписанием актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту

общего имущества в составе комиссии, принимающей данные работы.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Управляющей компании проведения постоянного эксплуатационного контроля, а также - при необходимости - дополнительных проверок качества предоставляемых коммунальных услуг с оформлением и предоставлением Собственникам **актов проверки**, и изменением размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. По решению, принятому на общем собрании Собственников, передать в пользование иным лицам элементы общего имущества в Паркинге, в том числе на основе заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций

3.4.6. Получать от Управляющей компании информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений в соответствии с законодательством РФ, Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ и условиями настоящего Договора.

4. Порядок определения цена договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения платежей.

4.1. Цена настоящего Договора определяется величиной **платы за помещение/машиноместо и коммунальные услуги** для Собственников и включает в себя:

1) плату за **содержание и ремонт**, включающую в себя:

- плату за **услуги и работы по управлению Паркингом**,
- плату за **услуги и работы** по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Паркинге;
- плата за **услуги и работы** по восстановительному ремонту конструкций и элементов в Паркинге в объемах и в сроки, согласованные с Собственниками (при условии принятия такого решения на общем собрании собственников);

2) плату за коммунальные услуги (при условии заключения между Управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов).

4.2. Цена (тариф) на услуги по управлению Паркингом, на работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в Паркинге с выделением основных видов работ и услуг и общая цена (тариф) на данные работы (услуги) устанавливаются в расчете на **1 кв. метр общей площади** помещений Собственников в Паркинге за **расчётный период (месяц)** и применяется Управляющей компанией при начислении **размера платы за содержание и ремонт за такой расчётный период для каждого Собственника** исходя из общей площади помещения/машиноместа, находящегося в его собственности (с детализацией по выделенным видам работ и услуг в представляемом **Собственнику платёжном документе** для внесения данной платы).

4.3. Тарифы на работы **по плановому текущему ремонту** общего имущества в **Паркинге** устанавливаются решением общего собрания Собственников и являются **целевыми средствами**, предназначенными для финансирования планового текущего ремонта общего имущества. Цены (тарифы) на работы и услуги организаций, устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание и ремонт лифтов, сбор и вывоз ТБО, дератизация и дезинсекция помещений общего пользования Паркинга) изменяются по факту их изменения в договоре, заключённом между данными организациями и Управляющей компанией, но не чаще одного раза в год и уведомлением Собственников за 30 дней до включения в платёжные документы в новой величине.

4.4. Размер платы за помещение/машиноместо устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Паркинга общеобъектными приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии индивидуальных и (или) общеобъектными приборами учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в г. Москва, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в г. Москва в порядке, установленном федеральным законом.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Паркинге соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за помещение/машиноместо и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим договором сроки на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей компанией.

4.9. Собственники и пользователи помещений в Паркинге на основании решения общего собрания Собственников вносят плату за все коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общеобъектные нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового/общеобъектного) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды,

распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.11. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей компанией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.12. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несёт ответственность перед Собственниками:

- за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают **надлежащее содержание общего имущества в данном Паркинге** и качество которых должно соответствовать требованиям **технических регламентов** и установленных Правительством РФ **Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме**,

- за надлежащее содержание внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного Паркинга, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ **Правил предоставления коммунальных услуг**;

- за ущерб, причинённый имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 ЖК РФ и настоящим договором.

5.4. Управляющая организация в случае нарушения по её вине в расчетном периоде качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления Собственникам коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести в соответствии с положениями **Правил предоставления коммунальных услуг** перерасчет данным Собственникам размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения (в случае, если коммунальную услугу предоставляет Управляющая организация). Условиями для проведения казанного перерасчёта являются:

- составление акта нарушения качества коммунальной услуги;

- оформление собственником заявления о проведении перерасчёта размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения.

5.5. В случае, если в акте нарушения качества коммунальных услуг будет установлено, что такое нарушение произошло по вине ресурсоснабжающей организации, данная организация обязана произвести в соответствии с положениями **Правил предоставления коммунальных услуг** перерасчет данным Собственникам размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения.

5.6. Управляющая компания освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников. Управляющая компания также освобождается от ответственности за причинение вреда имуществу Собственников или общему имуществу в Паркинге, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы, противоправными действиями третьих лиц или нарушения Собственниками, или пользователей помещений установленных правил потребления коммунальных услуг.

5.7. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в Паркинге соответствии с законодательством Российской Федерации согласно п.41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Данная ответственность возникает, в том числе, в случае нанесения ущерба данному имуществу в результате возникновения аварийных ситуаций в Паркинге, если при этом Управляющей компанией в надлежащем порядке были своевременно внесены предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций, но данные предложения не были рассмотрены Собственниками или не были утверждены решением общего собрания Собственников.

5.8. Собственники несут гражданско-правовую ответственность, установленную законодательством Российской Федерации, за вред, причиненный общему имуществу Собственников, а также жизни, здоровью и имуществу иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриобъектного оборудования.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления **актов** о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных и задокументированных нарушений и не реагированию Управляющей компании на обращения Собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании.

6.2. Регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению Паркингом, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Паркинге, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном Паркинге, осуществляется **Собственниками помещений**.

6.3. Для осуществления контроля Собственниками за выполнением обязательств по настоящему договору в стоимостном выражении Управляющая компания осуществляет пообъектовый учёт путём ведения лицевого счёта Паркинга, в котором производятся учётные записи по фактическому поступлению платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также по отнесению затрат на их выполнение.

6.4. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Паркинге или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда имуществу Собственников, общему имуществу Паркинга, неправомерных действий Собственников по требованию любой из сторон Договора составляются соответствующие **акты**.

6.5. Акты нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Паркинге и заявления Собственников об уменьшении платы за соответствующие ежедневно выполняемые работы и услуги являются основанием для уменьшения размера платы за эти работы и услуги пропорционально количеству дней нарушения.

6.6. При условии отсутствия в расчётном периоде (месяце) фактов составления актов нарушения качества коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества с указанием в них в качестве виновного лица Управляющей компании и (или) привлекаемых на договорной основе лиц-исполнителей работ и услуг по содержанию общего имущества, в лицевом счёте Паркинга Управляющей компании производятся учётные записи об отнесении затрат по услугам по управлению Паркингом и содержанию общего имущества в нём за соответствующий расчётный период в размере тарифов платы за соответствующие виды услуг, умноженных на общую площадь Паркинга. При наличии указанных актов в лицевом счёте Паркинга производятся соответствующие записи по фактическому уменьшению поступлений платы и затрат в отношении некачественно предоставленных (не предоставленных) услуг по содержанию общего имущества в Паркинге на сумму фактического снижения платы по данным услугам.

6.7. По аварийному обслуживанию и ремонтным работам – работам по устранению (локализации) аварий, проведению работ по непредвиденному (внеплановому), а также по плановому текущему ремонту общего имущества в лицевом счёте Паркинга учётные записи по формированию резервов на выполнение данных работ и по фактическому использованию данных резервов на выполнение указанных работ производятся Управляющей компанией на основании оформленных нарядов-заданий и актов соответствующих выполненных работ. При этом акты выполненных работ по плановому текущему ремонту общего имущества в обязательном порядке подписываются председателем совета Паркинга или замещающим его членом данного совета.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- **по инициативе Собственников** на основании решения общего собрания **Собственников, в случае** если Управляющая компания не выполняет условий настоящего договора, что должно быть подтверждено наличием надлежаще оформленных актов, с принятием решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления Паркингом, о чем управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны за месяц до окончания Договора о нежелании его продлевать.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления при условии, что ни одна из сторон не оспорила в судебном порядке данное решение.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компании и Собственниками.

7.5. Расторжение договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных в форме авансирования Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9. Реквизиты сторон

Перечень работ выполняемых по аварийному обслуживанию:

1. Обеспечение круглосуточного дежурства аварийно-диспетчерской службы.

2. Холодное, горячее водоснабжение и водоотведение (канализация):

2.1. Отключение аварийного участка и слив воды из него, если это необходимо для локализации аварии или проведения ремонтных работ.

2.2. Устранение течей в трубопроводах (в системах водоснабжения, канализации, отопления) и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления), приводящих к затоплению или повреждению помещений, а также к нарушению функционирования инженерно-технических систем в целом (снижение давления в системе водоснабжения, приводящее к прекращению подачи воды потребителям, или в системе отопления, приводящие к нарушению циркуляции теплоносителя):

- с помощью установки хомута на аварийном участке трубопровода;

- с помощью замены на аварийном участке съёмных резьбовых элементов (сгонов, бочат, муфт, контргаск);

- с помощью сварки, замена аварийного участка до 2-х метров;

- с помощью замены уплотнений разъёмных соединений.

2.3. Отключение неисправных внутриобъектных сантехнических приборов.

2.4. Устранение засоров внутриобъектовой системы водоотведения на местах общего пользования, через ревизии и прочистки вручную с помощью троса, электромеханической прочисткой.

2.5. Ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца (в том числе засоров выпускных свечей).

2.6. Выполнение прочих работ, связанных с аварийными работами:

- закрытие и открытие запорной арматуры;

- ремонт и замена запорной арматуры;

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;

- установка бандажей на трубопроводе;

- заделка свищей и зачеканка раструбов;

- замена неисправных сифонов, связанная с устранением засора или течи;

- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода.

3. Центральное отопление:

- закрытие и открытие запорной арматуры;

- ремонт и замена запорной арматуры;

- установка бандажей на трубопроводе;

- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;

- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);

- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

- заполнение системы отопления и выпуск воздуха из неё после проведения аварийно-ремонтных работ, запуск системы в эксплуатацию по временной или постоянной схеме и проверка циркуляции теплоносителя.

4. Электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети (до 2 м);

- замена предохранителей, автоматических выключателей на объектных вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;

- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;

- замена плавких вставок в электрощитах;

- включение автоматов защиты стояков и питающих линий;

- устранение короткого замыкания в элементах внутриобъектной электрической сети.

5. Сопутствующие работы, необходимые для устранения аварии:

- ручная разработка грунта;

- откачка воды из подвала, траншей;

- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;

- 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.

Предельные сроки устранения недостатков

Приложение № 3

№ п/п	Наименование события	Срок реакции	Срок устранения
1	Мусор на обслуживаемой территории	60 минут в рабочее время	3 часа в рабочее время
2	Снег/лед на въездах/выездах/пандусах/подъездах	15 минут в рабочее время	1. Обеспечение беспрепятственного въезда/выезда - 15 минут 2. Устранение 3 часа рабочее время
3	Поломка осветительных приборов	30 минут в рабочее время	2 часа в рабочее время
4	Поломка исполнительных устройств системы контроля доступа (считывателей, замков, шлагбаумов, ворот)	5 минут круглосуточно	1. Обеспечение беспрепятственного въезда/выезда - 15 минут 2. Устранение неисправности 8 часов в рабочее время
5	Поломка управляющей части системы контроля доступа	5 минут круглосуточно	1. Обеспечение беспрепятственного въезда/выезда - 15 минут 2. Устранение неисправности 16 часов в рабочее время
6	Поломка системы пожарной сигнализации и пожаротушения	5 минут в рабочее время	16 Часов в рабочее время
7	Поломка системы вентиляции	60 минут в рабочее время	16 Часов в рабочее время
8	Поломка системы электроснабжения	5 минут круглосуточно	1. Обеспечение беспрепятственного въезда/выезда - 15 минут 2. Устранение неисправности 10 часов в рабочее время
9	Протечка в системах водоснабжения, канализации, пожаротушения	5 минут круглосуточно	1. Прекращение протечки - 1 час. 2. Устранение неисправности 10 часов в рабочее время
10	Затопление подземной части объекта	30 минут круглосуточно	12 часов в любое время
	Протечки в отдельных местах кровли	60 минут в рабочее время	1 рабочий день
	Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	60 минут в рабочее время	5 рабочих дней
	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	30 минут в рабочее время	
	в зимнее время	5 минут круглосуточно	1 рабочий день
	в летнее время	5 минут круглосуточно	2 рабочих дня
	Дверные заполнения	5 минут круглосуточно	1 рабочий день
	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	15 минут круглосуточно	5 рабочих дней (с немедленным принятием мер безопасности)
	Неисправности лифта	5 минут круглосуточно	1 рабочий день

**Приложение № 2
Перечень услуг и работ по
содержанию и текущему ремонту
общего имущества**

СМЕТА

№ п/п	Наименование услуги	Состав услуги	Объем услуги	Стоимость в месяц итого (руб.)	Стоимость в месяц для одного квадратного метра. (руб.)	Стоимость для одного м/м (14 м2)							
1	<i>Диспетчерское обслуживание (режим работы 24/7/365)</i>	<p>В обязанности входит контроль за въездом/выездом, посетителями, уборкой, обход объекта и всех его помещений выявление неисправностей (в т.ч. освещения, протечки, поломки инженерного оборудования, необходимости уборки и т.п.), ведение журналов заявок/неисправностей, реагирование на ЧП, вызов специалистов, охраны (тревожная кнопка), связь с руководством компании. (Единоновременно на территории находится один сотрудник, график сутки/трое).</p> <table border="1" data-bbox="651 746 1332 965"> <tr> <td data-bbox="651 746 1332 786"><i>*Обход и осмотр территории гаражного комплекса</i></td> <td data-bbox="1332 746 1601 786"><i>1 раз в 2 часа</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="651 786 1332 826"><i>*Контроль входа-выхода посетителей;</i></td> <td data-bbox="1332 786 1601 826"><i>Круглосуточно</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="651 826 1332 866"><i>*Контроль въезда-выезда автотранспорта.</i></td> <td data-bbox="1332 826 1601 866"><i>Круглосуточно</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="651 866 1332 965"><i>*Ведение журналов заявок/неисправностей, реагирование на ЧП, вызов специалистов, охраны (тревожная кнопка), связь с руководством компании.</i></td> <td data-bbox="1332 866 1601 965"><i>Круглосуточно</i></td> </tr> </table>	<i>*Обход и осмотр территории гаражного комплекса</i>	<i>1 раз в 2 часа</i>	<i>*Контроль входа-выхода посетителей;</i>	<i>Круглосуточно</i>	<i>*Контроль въезда-выезда автотранспорта.</i>	<i>Круглосуточно</i>	<i>*Ведение журналов заявок/неисправностей, реагирование на ЧП, вызов специалистов, охраны (тревожная кнопка), связь с руководством компании.</i>	<i>Круглосуточно</i>	150 000	43,09	603
<i>*Обход и осмотр территории гаражного комплекса</i>	<i>1 раз в 2 часа</i>												
<i>*Контроль входа-выхода посетителей;</i>	<i>Круглосуточно</i>												
<i>*Контроль въезда-выезда автотранспорта.</i>	<i>Круглосуточно</i>												
<i>*Ведение журналов заявок/неисправностей, реагирование на ЧП, вызов специалистов, охраны (тревожная кнопка), связь с руководством компании.</i>	<i>Круглосуточно</i>												
2	<i>Администрирование</i>	<p>Администратор объекта основное контактное лицо как для диспетчеров, так и для собственников и арендаторов машино-мест (просьбы, жалобы, рекомендации, акты сверок, повтор квитанций и проч.). Данный человек постоянно посещает гараж, контролирует работу диспетчеров и уборку, координирует все закупки на объект и ремонты, следит за снабжением диспетчерской и гаража всем необходимым связь, инвентарь, быт химия и т.п..</p> <table border="1" data-bbox="651 1150 1332 1511"> <tr> <td data-bbox="651 1150 1332 1246"><i>*Программирование и выдача собственникам и арендаторам машино-мест карт доступа/брелоков для дверей/ворот/шлагбаумов</i></td> <td data-bbox="1332 1150 1601 1246"><i>На постоянной основе</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="651 1246 1332 1342"><i>*Заключение договоров с собственниками и арендаторами машино-мест по содержанию машино-мест и мест общего пользования.</i></td> <td data-bbox="1332 1246 1601 1342"><i>на постоянной основе</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="651 1342 1332 1422"><i>*Контроль за предоставлением услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию машино-мест;</i></td> <td data-bbox="1332 1342 1601 1422"><i>на постоянной основе</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="651 1422 1332 1511"><i>*Отслеживание оплаты собственниками и арендаторами машино-мест услуг УК и коммунальных услуг;</i></td> <td data-bbox="1332 1422 1601 1511"><i>ежемесячно</i></td> </tr> </table>	<i>*Программирование и выдача собственникам и арендаторам машино-мест карт доступа/брелоков для дверей/ворот/шлагбаумов</i>	<i>На постоянной основе</i>	<i>*Заключение договоров с собственниками и арендаторами машино-мест по содержанию машино-мест и мест общего пользования.</i>	<i>на постоянной основе</i>	<i>*Контроль за предоставлением услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию машино-мест;</i>	<i>на постоянной основе</i>	<i>*Отслеживание оплаты собственниками и арендаторами машино-мест услуг УК и коммунальных услуг;</i>	<i>ежемесячно</i>	45 000	12,93	181
<i>*Программирование и выдача собственникам и арендаторам машино-мест карт доступа/брелоков для дверей/ворот/шлагбаумов</i>	<i>На постоянной основе</i>												
<i>*Заключение договоров с собственниками и арендаторами машино-мест по содержанию машино-мест и мест общего пользования.</i>	<i>на постоянной основе</i>												
<i>*Контроль за предоставлением услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию машино-мест;</i>	<i>на постоянной основе</i>												
<i>*Отслеживание оплаты собственниками и арендаторами машино-мест услуг УК и коммунальных услуг;</i>	<i>ежемесячно</i>												

			<i>*Обеспечение расходными и строительными материалами необходимыми для исполнения работ УК по обслуживанию и ремонту объекта</i>	<i>на постоянной основе</i>			
			<i>*Проведение работ рекламе и сдаче машино-мест в аренду</i>	<i>на постоянной основе</i>			
			<i>*Размещение и поддержание в актуальном состоянии информации о сданных машино-местах на специализированном информационном ресурсе</i>	<i>Ежедневно</i>			
3	Уборка территории	Уборка ВСЕЙ территории (дороги, тротуары, въезды/выезды, пандусы и т.п.)		35 000	10,05	141	
			<i>*Уборка крупного мусора, грязи, листвы, снега</i>	<i>Ежедневно</i>			
			<i>*Предотвращение образования наледи на проходах, проездах, въездах, пандусах, рампах гаража</i>	<i>По мере необходимости</i>			
			<i>*Уборка мелкого мусора и пыли</i>	<i>По мере необходимости, не чаще 1 раза в неделю</i>			
			<i>*Покос и уборка травы на газонах</i>	<i>По необходимости</i>			
			<i>*Вывоз снега с закреплённой внешней территории</i>	<i>По необходимости</i>			
			<i>*Покраска бордюров, ограждений проезжей части</i>	<i>1 раз в год, после зимнего периода</i>			
4	Уборка парковочных мест	Уборка ВСЕХ (арендованных и находящихся в собственности) машино-мест		35 000	10,05	141	
			<i>*Уборка крупного мусора, грязи, листвы, снега</i>	<i>Ежедневно</i>			
			<i>*Уборка мелкого мусора и пыли</i>	<i>По мере необходимости, не чаще 1 раза в неделю</i>			
			<i>*Сбор находящейся на полу жидкости. При наличии луж на полу (для машино-мест находящихся в собственности)</i>	<i>По мере необходимости, не чаще 1 раза в неделю</i>			
			<i>*Обработка бетонного пола специализированным аппаратом</i>	<i>1 раз в год, после зимнего периода</i>			
5	Уборка помещений и мест общего пользования	Уборка помещений общего пользования всего гаражного комплекса.		35 000	10,05	141	
			<i>*Уборка крупного мусора, грязи, листвы, снега</i>	<i>Ежедневно</i>			
			<i>*Уборка мелкого мусора и пыли</i>	<i>1 раз в неделю</i>			
			<i>*Сбор находящейся на полу жидкости. При наличии луж на полу</i>	<i>Ежедневно</i>			
			<i>*Влажная уборка полов лифтового холла, лестничных клеток, эвакуационных выходов</i>	<i>Ежедневно</i>			
			<i>*Уборка пыли с пожарных шкафов, плафонов светильников эвакуационных выходов</i>	<i>1 раз месяц</i>			
			<i>*Уборка пыли с трубопроводов</i>	<i>1 раз в год</i>			

			<i>*Обработка бетонного пола специализированным аппаратом</i>	<i>1 раз в год, после зимнего периода</i>			
6	Техническое обслуживание и текущий ремонт здания объекта	Работы по ремонту и обслуживанию и необходимые для их выполнения расходные и строительные материалы (краски, шпатлевки, штукатурки, гидроизоляционные материалы и пр.)			20 000	5,75	80
			<i>*Выявление и устранение протечек;</i>	<i>Выявление ежедневно в процессе обхода, устранение при выявлении</i>			
			<i>*Восстановление штукатурного слоя потолков, стен, дверных и оконных откосов;</i>	<i>1 раз в год, после зимнего периода</i>			
			<i>*Окрашка поверхностей водоэмульсионными, масляными красками</i>	<i>1 раз в год, после зимнего периода</i>			
			<i>*Ремонт дверных и оконных блоков;</i>	<i>по необходимости</i>			
			<i>*Ремонт и замена дверных замков, доводчиков,</i>	<i>по необходимости</i>			
			<i>*Утепление дверных и оконных блоков</i>	<i>по необходимости, перед наступлением зимнего периода</i>			
			<i>*Замена повреждённых стекол дверных и оконных блоков;</i>	<i>по необходимости</i>			
			<i>*Ремонт выбоин в полах, ремонт напольного и настенного покрытия из керамической плитки и керамогранита до 10 кв. м;</i>	<i>по необходимости</i>			
			<i>*Укрепление перил и других ограждений;</i>	<i>по необходимости</i>			
			<i>*Локальный ремонт фасада здания с восстановлением штукатурного слоя и окраской до 1 м2.</i>	<i>По необходимости, но не реже 1 раза в год</i>			
			<i>*Оштукатуривание стен, откосов площадью до 1 кв. м;</i>	<i>по необходимости</i>			
			<i>*Осмотр кровель;</i>	<i>1 раз в месяц</i>			
			<i>*Промазка мастиками выявленных мест протечек</i>	<i>по необходимости</i>			
			<i>*Устранение мелких дефектов мягкой кровли;</i>	<i>по необходимости</i>			
			<i>*Укрепление и замена звеньев и отводов водосточных труб до 5 п. м.</i>	<i>по необходимости</i>			
			<i>*Очистка кровель от мусора, листвы;</i>	<i>по необходимости</i>			
			<i>*Укрепление парапетного ограждения, элементов заземления, лестниц на перепадах высот по кровле.</i>	<i>по необходимости</i>			

7	Техническое обслуживание и текущий ремонт систем видеонаблюдения и контроля доступа	Работы по ремонту и обслуживанию и необходимые для их выполнения расходные материалы и запасные части систем контроля доступа (Управляющих устройств (сервер, контроллеры, релей и т.п.) и исполнительных устройств (Шлагбаумов, ворот, электро замков дверей и т.п.)		20 000	5,75	80	
			<i>*Внешний осмотр всех систем</i>				<i>ежедневно</i>
			<i>*Техническое обслуживание блоков питания, блоков регистрации систем видеонаблюдения, камер видеонаблюдения, считывателей, контроллеров, электрозамков.</i>				<i>Не реже 1 раза в месяц</i>
			<i>*Техническое обслуживание ворот и шлагбаумов (Регулировка, проверка и протяжка всех крепежных элементов (при необходимости замена болтов и саморезов), смазка всех подвижных элементов, очистка и смазка направляющих для роликов)</i>				<i>не реже 1 раза в месяц</i>
			<i>*Замена тросов ворот</i>				<i>при необходимости</i>
			<i>*Проверка и при необходимости регулировка работы прочих исполнительных устройств (считывателей, приемников, фотоэлементов, оптодатчиков, сигнальных ламп и т.д.);</i>				<i>не реже 1 раза в месяц</i>
			<i>*Устранение неисправностей всех частей систем контроля доступа и видеонаблюдения (в т.ч. Ворот и шлагбаумов)</i>				<i>По необходимости</i>
8	Техническое обслуживание и текущий ремонт системы автоматического пожаротушения, пожарного водопровода, пожарной сигнализации	Работы по ремонту и обслуживанию и необходимые для их выполнения расходные материалы и запасные части систем пожаротушения, пожарного водопровода, пожарной сигнализации		12 000	3,45	48	
			<i>*Внешний осмотр составных частей системы на предмет отсутствия повреждений, коррозии, грязи, течи, прочности креплений, наличие пломб;</i>				<i>Не реже 1 раза в неделю</i>
			<i>*Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры;</i>				<i>Не реже 1 раза в неделю</i>
			<i>*Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации;</i>				<i>Не реже 1 раза в неделю</i>
			<i>*Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно;</i>				<i>ежемесячно</i>
			<i>*Проверка работоспособности системы</i>				<i>ежемесячно</i>
			<i>*Промывка трубопроводов и смена воды в системе;</i>				<i>ежегодно</i>
			<i>*Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления;</i>				<i>ежегодно</i>
			<i>*Испытания трубопроводов на герметичность и прочность;</i>				<i>ежегодно</i>

			<i>*Замена аккумуляторных батарей резервных источников питания</i>	<i>Согласно установленному производителем сроку службы батарей</i>			
9	Техническое обслуживание и текущий ремонт систем вентиляции	Работы по ремонту и обслуживанию и необходимые для их выполнения расходные материалы и запасные части систем вентиляции			5 000	1,44	20
			<i>*Мероприятия по обслуживанию, планово-предупредительному ремонту по графику с учетом специфики работы и эксплуатации вентиляционных установок на данном объекте. Производить текущий и аварийный ремонт в процессе эксплуатации.</i>	<i>На постоянной основе</i>			
10	Техническое обслуживание и текущий ремонт системы водоснабжения и водоотведения.	Работы по ремонту и обслуживанию и необходимые для их выполнения расходные материалы и запасные части систем водоснабжения и водоотведения			5 000	1,44	20
			<i>*Технический контроль пользования водой потребителями;</i>	1 раз в неделю			
			<i>*Мероприятия по обслуживанию внутренних устройств водопроводной и канализационной сети (осмотр, обслуживание запорной и регулирующей арматуры, промывка и прочистка выпусков сантехприборов);</i>	1 раз в неделю			
			<i>*Мероприятия по обслуживанию внутренних сетей водопровода и канализации (осмотр, проверка технического состояния, подтяжка болтовых соединений, очистка, смазка, устранение мелких дефектов, подкраска).</i>	1 раз в неделю			
			<i>*Смена деталей запорной арматуры;</i>	по необходимости			
			<i>*Набивка сальников, замена азраторов;</i>	по необходимости			
			<i>*Проверка канализационных выпусков до границы раздела эксплуатационной ответственности с водоснабжающей организацией;</i>	1 раз в неделю			
			<i>*Устранение засоров канализационных сетей.</i>	По необходимости			
			<i>*Замена участков дефектных трубопроводов до 10 п/м диаметром от 15 мм до 108 мм (материал: сталь, металлопласт, полипропилен).</i>	по необходимости			
			<i>*Наружный осмотр состояния теплоизоляции и антикоррозийного покрытия;</i>	1 раз в неделю			
			<i>*Мелкий ремонт теплоизоляции;</i>	1 раз в месяц			
			<i>*Консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления, слив воды и наполнение сетевой водой систем ЦО</i>	1 раз при подготовке здания к зиме			

			<i>*Регулировка системы центрального отопления.</i>	При пуске тепла; далее по мере необходимости			
			<i>*Отключение приборов отопления при их неисправности</i>	По мере необходимости			
			<i>*Устранение воздушных пробок в приборах отопления и стояках</i>	По мере необходимости			
			<i>*Проверка работоспособности ИТП в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах;</i>	ежемесячно			
			<i>*Укомплектование тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами</i>	При подготовке к зиме			
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов)	Работы по ремонту и обслуживанию и необходимые для их выполнения расходные материалы и запасные части для лифтового оборудования			25 000	7,18	101
			<i>*Техническое освидетельствование и замер сопротивления изоляции, страхование лифтов</i>	единовременно/1 раз в год согласно план- графику			
			<i>*Организация системы диспетчерского контроля за работой лифтов и обеспечение двусторонней диспетчерской связи с кабинами лифтов/Обслуживание линий связи с лифтами, приемного пульта диспетчерского контроля за работой лифта</i>	ежедневно круглосуточно/1 раз в месяц согласно план-графику. Срок реагирования на аварийную ситуацию - 30 мин.			
			<i>*Организация проведения технического осмотра, обслуживания лифтов согласно «ТР ТС 011/2011. Технический регламент Таможенного союза. Безопасность лифтов», включая аварийное обслуживание лифтов</i>	1 раз в месяц			
			<i>*Дополнительные работы по ремонту лифтов, не входящие в ТО</i>	по факту выявления неисправности			
			<i>*Ведение эксплуатационной документации по обеспечению безопасности при эксплуатации лифтов</i>	постоянно в течение всего периода эксплуатации лифтов			
12	Услуги связи	Связь на КПП для дежурного диспетчера		Мобильный телефон	500	0,14	2
13	Услуги тревожной кнопки	ЧОП Цезарь/Дельта		Услуги группы быстрого реагирования	3 500	1,01	14
ИТОГО:					391 000	112	1 573

14	Комиссия за сдачу машино-мест в аренду	При сдаче машино-места находящегося в общей собственности в аренду (руб./мес/1 машино-место)	ежемесячно	1000		
----	---	--	------------	------	--	--

Стоимость указанных работ учитывает выплачиваемые УК налоги и сборы, а так же иные издержки связанные с их выполнением.