

**Договор № 01-ЛТ25/2**  
**управления подземной автостоянкой**

г. Хабаровск

«01» 06 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Городская» (ИНН 2722131574), именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Борисенко Оксаны Викторовны, действующего на основании Устава с одной стороны и

Федеральное государственное унитарное предприятие "Главное военно-строительное управление №6» в лице заместителя генерального директора предприятия по общим вопросам Лукьянова Константина Сергеевича, действующего на основании доверенности №4/141 от 23 марта 2021 г., именуемое в дальнейшем "Застройщик", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Застройщика в течение согласованного срока обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению подземной автостоянкой содержанию и ремонту общего имущества подземной автостоянки, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в подземной автостоянке и пользующимся помещениями в этой подземной автостоянке лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность.

1.2. Подземная автостоянка введена в эксплуатацию, расположена по адресу: г. Хабаровск, ул. Льва Толстого д. 25/2, общей площадью 4821 кв. метр.

1.3. Управление подземной автостоянкой в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в подземной автостоянке решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, пользующимся данным имуществом.

1.4. Предметом настоящего Договора не являются работы по капитальному ремонту и модернизации Строения, его инженерных систем и оборудования, архитектурно-строительных элементов и элементов благоустройства.

1.5. Настоящий Договор заключен на основании конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Льва Толстого, 25 (Протокол №3 от 08 декабря 2020 года).

**2. Осуществление деятельности по управлению подземной автостоянкой, содержанию и ремонту общего имущества**

2.1. Управление осуществляется в отношении подземной автопарковки, как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения подземной автостоянки, а также исходя из Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества.

2.2. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению подземной автостоянкой по содержанию и ремонту общего имущества в подземной автостоянке на весь срок действия настоящего договора определен данным договором.

2.3. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в подземной автостоянке предоставляются Управляющей организацией самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

2.4. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности с даты заключения настоящего договора.

### 3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управляющая организация обязуется организовать и утвердить правила размещения транспорта (транспортных средств) на дворовой территории Жилого комплекса, с исключением заезда грузовой техники на кровлю подземной автостоянки (дворовую территорию Жилого комплекса), с запрещением стоянки и хранения грузовых транспортных средств на дворовой территории Жилого комплекса.

3.1.2. Осуществлять управление подземной автостоянкой в соответствии с условиями настоящего договора и законодательства Российской Федерации в интересах собственников и пользователей машиномест.

3.1.3. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договора на электроснабжение, водоснабжение подземной автостоянки и организациями осуществляющих эксплуатацию смонтированных систем и оборудования.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в подземной автостоянке.

3.1.5. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.6. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на подземную автостоянку и иных связанных с управлением подземной автостоянкой документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии подземной автостоянки в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния подземной автостоянки выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

3.1.7. Осуществлять учет фактически предоставленных коммунальных услуг.

3.1.8. С определенной настоящим договором периодичностью проводить обследование подземной автостоянки и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту подземной автостоянки с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

3.1.9. Обеспечить проведения текущего ремонта общего имущества подземной автостоянки, их инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

3.1.10. Организовать и осуществлять прием собственников и пользователей подземной автостоянки по вопросам, связанным с управлением ею.

3.1.11. Выдавать Застройщику, собственникам и пользователям помещений в подземной автостоянке выписки из лицевого счета, в сроки и в порядке, указанном в настоящем договоре.

3.1.12. На основании письменной заявки Застройщика, собственников и пользователей помещений в подземной автостоянке направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу собственников подземной

автостоянки или общему имуществу подземной автостоянки в срок указанный в настоящем договоре.

3.1.13. Организовать работу по сбору платы по настоящему договору в сроки установленные договором.

3.1.14. Обеспечить возможность осуществления Застройщиком контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

3.1.15. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от собственников, получивших от Застройщика акты передачи паркомест подземной автостоянки внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц уступку прав требования к собственникам подземной автостоянки имеющих задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Застройщик (собственник) обязуется:

3.3.1. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.3. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адрес почтовой связи собственников помещений подземной автостоянки.

3.3.4. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Застройщик(собственник) вправе:

3.4.1. Предоставить Управляющей организации подземную автостоянку за плату во временное владение и пользование.

3.4.2. Получать информацию об организациях , осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в подземной автостоянке.

3.4.3. Знакомится с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего договора.

3.4.4. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества подземной автостоянки, принятии решений при изменении плана работ.

#### **4. Размер платы**

4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на это имущество от общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества подземной автостоянки, в размере тарифа 78,27 руб с 1 кв. м.

4.2. Установить арендную плату за передачу машиномест Застройщика в аренду третьим лицам в размере тарифа 278,27 руб. с 1 кв. м., которая состоит из вознаграждения

Застройщика за аренду машиномест в размере 200 рублей с 1 кв. м. и платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в размере 78,27 руб с 1 кв.м.

4.3. Размер платы за предоставление услуг по управлению подземной автостоянкой, содержанию и ремонту общего имущества определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих собственнику.

4.4. При предоставлении в расчетном периоде собственнику помещения в подземной автостоянке коммунальные услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению.

4.5. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых собственникам в подземной автостоянке Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.6. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ пени указываются в том же платежном документе.

4.7. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.8. Собственники и пользователи помещений в подземной автостоянке вносят плату за нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе.

4.9. Неиспользование собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление подземной автостоянкой, содержание и ремонт общего имущества в подземной автостоянке.

4.10. Размер платы за содержание и ремонт помещений автостоянки устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ и может быть изменен на последующие периоды по решению общего собрания собственников.

4.11. Управляющая компания доводит до Застройщика, собственников и пользователей помещений в подземной автостоянке информацию об изменении тарифов путем размещения информации на информационных досках в местах общего пользования подземной автостоянки

## **5. Информационное взаимодействие сторон**

5.4. В целях обеспечения доступа Застройщика, собственников помещений подземной автостоянки к информации, связанной с исполнением настоящего договора, Управляющая компания предоставляет Застройщику, собственникам информацию:

- о подземной автостоянке, в том числе характеристику подземной автостоянки (включая адрес, год постройки, этажность, количество парковочных мест, площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кадастровый номер, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества, конструктивные и технические параметры подземной автостоянки, а также информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества подземной автостоянки;

– о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества подземной автостоянки и иных услугах, связанных с достижением целей управления, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

– об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг;

– об использовании общего имущества подземной автостоянки;

– о капитальном ремонте общего имущества подземной автостоянки;

– о проведенных общих собраниях собственников помещений подземной автостоянки результатах (решениях) таких собраний;

– об исполнении Управляющей организацией настоящего договора за год;

– о порядке обработки персональных данных собственников и пользователей помещений подземной автостоянки.

5.5. Управляющая организация предоставляет информацию, указанную в п. 5.4 настоящего договора, путем:

– обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет;

– размещения на информационных стендах (стойках) в подземной автостоянке;

– размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации;

– предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

5.6. Адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация, сообщается Управляющей организацией по запросу Застройщика, собственников и пользователей помещений подземной автостоянки.

5.7. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией в течение всего рабочего времени Управляющей организации.

5.8. Управляющая организация хранит копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках), в течение пяти лет.

5.9. Предоставление информации по запросу, поступившему в электронной форме, осуществляется Управляющей организацией по адресу электронной почты Застройщика, собственников и пользователей помещений подземной автостоянки в течение десяти рабочих дней со дня поступления запроса.

5.10. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется Управляющей организацией в течение десяти рабочих дней со дня его поступления посредством направления почтового отправления в адрес застройщиков, собственников и пользователей помещений подземной автостоянки либо выдачи запрашиваемой информации лично представителю Застройщика, собственникам и пользователям помещений подземной автостоянки по месту нахождения Управляющей организации, либо направления информации по адресу электронной почты Застройщика, собственников и пользователей помещений в случае указания такого адреса в запросе.

5.11. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов Застройщику, собственникам и пользователям помещений в подземной автостоянке хранятся Управляющей организацией на электронном и бумажном носителях не менее пяти лет.

5.12. Компетенция общего собрания собственников помещений в автостоянке, порядок и финансовое обеспечение созыва собрания, порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников помещений подземной автостоянки, порядок хранения протоколов общих собраний установлены Регламентом проведения общего собрания

собственников помещений, являющимся приложением и неотъемлемой частью настоящего договора.

## **6. Рассмотрение жалоб и претензий**

6.4. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) Застройщика, собственников и пользователей помещений подземной автостоянки, связанные с управлением подземной автостоянкой, содержанием и ремонтом помещений, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений подземной автостоянки в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

6.5. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Застройщику, собственнику и подземной автостоянке должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

6.6. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в Управляющую организацию.

6.7. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

6.8. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей организации либо уполномоченным на то лицом.

6.9. Ответ на обращение, поступившее в Управляющую организацию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

## **7. Ответственность сторон**

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком, собственниками помещений в подземной автостоянке за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в подземной автопарковке и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства помещений, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

## **8. Порядок разрешения споров**

8.4. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

8.5. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению подземной автостоянки**

- 9.4. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до 31 декабря 2021 г. либо до определения собственниками автостоянки способа управления подземной автостоянкой.
- 9.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.
- 9.6. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению подземной автостоянки с даты расторжения/прекращения настоящего договора.

## **10. Изменение и расторжение договора**

10.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.5. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

## **11. Заключительные положения**

11.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.5. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11.6. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

11.7. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

11.8. Стороны договариваются, что документы, направленные с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», имеют ту же юридическую силу, что подписываемые документы на бумажном носителе.

11.9. Стороны согласовали, что любые уведомления/сообщения между Сторонами, должны совершаться в письменной форме и считаются надлежаще направленными, в том числе путем их направления с использованием информационно-телекоммуникационной сети Интернет, но исключительно с электронных адресов, указанных в настоящем Договоре. В этом случае датой получения уведомлений/сообщений будет являться дата, указанная при отправке электронного письма хранящегося на сервере отправителя.

11.10. Условия настоящего пункта в части направления по средствам информационно-телекоммуникационной связи (сети Интернет) электронных сообщений (писем) распространяются на все документы, в том числе: настоящий Договор, любые приложения, дополнительные соглашения к нему. При этом Сторона получившая документ, который предполагает подписание его другой стороной, в срок не позднее трех дней с момента его получения направляет подписанную скан-версию документа в адрес другой стороны. В случае, если Сторона нарушает указанное обязательство, документ считается согласованным и подписанными второй Стороной в тот же срок.

11.11. В случае изменения у какой-либо из Сторон юридического статуса, адреса (в том числе юридического) и банковских реквизитов, она обязана в течение трех календарных дней со дня возникновения изменений известить об этом другую Сторону.

