

ПРОЕКТ

Договора утвержден на общем собрании собственников
(Протокол от «02» февраля 2016 года)

**Договор управления
Зданием полуподземного гаража-стоянки
по адресу: г.Н.Новгород, ул.Энгельса, д.30А**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Сокольники» (далее по тексту - Исполнитель) в лице руководителя единоличного исполнительного органа Беляковой Светланы Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Собственник(и) нежилого помещений (автоместа) № П _____ Здания полуподземного гаража-стоянки (далее по тексту - Собственники), расположенного по адресу: г.Н.Новгород, ул. Энгельса, д.30А, далее именуемого - «Здание», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Предмет договора

1.1. Собственники передают Здание в управление, техническое и санитарное обслуживание Исполнителю, а Исполнитель принимает Здание в управление, техническое и санитарное обслуживание на условиях, оговоренных в настоящем договоре.

Исполнитель оказывает Собственникам услуги и выполняет в интересах Собственников работы, предусмотренные настоящим договором, за плату, установленную настоящим договором и приложениями (дополнениями) к нему.

1.2. Правовой статус и Архитектурные показатели Здания:

1.2.1. Здание – «Полуподземный гараж-стоянка с эксплуатируемой кровлей – IV очередь строительства» (согласно Технического паспорта здания от 25.02.2013 года): 2012 года ввода в эксплуатацию, общей площадью 2151,9 кв.м., представляет собой отдельно стоящий объект капитального строительства, имеющий нежилое назначение – для парковки легковых автомобилей и мототехники; имеет два парковочных уровня (подвал – нижний уровень общей площадью 1512,1 кв.м., 1 этаж – верхний уровень площадью 639,8 кв.м.).

Автоместа (парковочные места) внутри Здания инвентаризированы в качестве юридически обособленных нежилых помещений, предназначены для парковки легковых автомобилей и мототехники и находятся в частной собственности физических лиц (Собственников). Количество нежилых помещений:

- нижний уровень - 24 (из них 10 на одно автоместо, 14 на два автоместа; общая вместимость 38 автомобилей) общей площадью 746,3 кв.м.;
- верхний уровень - 9 (из них 2 на одно автоместо, 7 на два автоместа; общая вместимость 16 автомобилей) общей площадью 310,6 кв.м.;
- общая вместимость нежилых помещений (автомест) Здания – 54 автомобиля, общей площадью 1056,9 кв.м.

1.2.2. Все технические (общие) помещения Здания (указанные в п.1.4.2.), а также все инженерное оборудование Здания (указанное в п.1.4.1.) – в силу гражданского законодательства принадлежат Собственникам на праве общей долевой собственности (Общее имущество Собственников Здания).

В состав Общего имущества Собственников Здания не включаются: нежилые помещения-автоместа общей площадью 1056,9 кв.м.; эксплуатируемая кровля площадью 712,5 кв.м. с размещенными на ней элементами благоустройства «детской игровой площадки» (лавки, детский городок с горкой, качели, песочница с горкой, опоры освещения с фонарями, урны, козырьки и организация слива дождевой воды, устройство стационарных вазонов и проч.))

Размер доли каждого Собственника в праве общей долевой собственности на Общее

имущество Собственников Здания определяется соотношением площади принадлежащего Собственнику нежилого помещения (автоместа) к общей площади всех нежилых помещений (автомест) в Здании.

1.2.3. Здание оборудовано эксплуатируемой кровлей площадью 712,5 кв.м. с размещенными на ней элементами благоустройства «детской игровой площадки» (лавки, детский городок с горкой, качели, песочница с горкой, опоры освещения с фонарями, урны, козырьки и организация слива дождевой воды, устройство стационарных вазонов и проч.). На эксплуатируемую кровлю оборудована двухпролетная широкая железобетонная лестница с пандусом для колясок и велосипедов площадью 32,6 кв.м.; территория эксплуатируемой кровли и лестница обнесены металлическим ограждением с электронным доступом на двери.

Эксплуатируемая кровля используется как объект благоустройства территории многоквартирных жилых домов №28, 29, 30 по ул.Энгельса и содержится в таком качестве из средств собственников помещений в указанных домах.

В силу указанных обстоятельств собственник эксплуатируемой кровли не является стороной настоящего договора, не обладает правом голоса на общем собрании собственников нежилых помещений (автомест) и не несет обязанностей по содержанию здания гаража-стоянки.

1.3. Конструктивные элементы Здания:

- фундамент – бетонный;
- стены, перегородки, колонны – кирпичные;
- перекрытие, покрытие – железобетонные;
- полы – бетонные;
- кровля – брускатка на эксплуатируемой кровле;
- двери наружные металлические;
- въездные ворота – роллетного типа, отдельно на каждый парковочный уровень;
- окна наружные с пластиковыми рамами;
- отделочные работы – штукатурка, окраска;
- лестницы – на эксплуатируемую кровлю двухпролетная широкая железобетонная с пандусом для колясок и велосипедов; на входе в нижний парковочный уровень – двухпролетная узкая железобетонная с ограждением; на аварийном выходе с нижнего уровня (около нежилого помещения П11) – однопролетная металлическая узкая с ограждением.

Нежилые помещения (автоместа) конструктивно не обособлены от проездов, не имеют перегородок, бордюров и других ограждений; нежилые помещения по всем или некоторым угловым точкам своего периметра ограничены опорными колоннами (конструктивные элементы Здания). По периметрам нежилых помещений (автомест) имеется горизонтальная разметка, выполненная тротуарной краской по бетонному полу.

1.4. Инженерное оборудование и технические (общие) помещения Здания:

1.4.1. Инженерное оборудование:

- центральное водоснабжение и насосное оборудование на системе пожаротушения - имеется (в теплое время года в ручном режиме заполняется водой; при минусовой температуре наружного воздуха вода должна быть слита из системы ввиду отсутствия отопления помещений);
- центральное водоснабжение на иные цели - не предусмотрено;
- централизованная канализация - не предусмотрена;
- централизованное теплоснабжение - не предусмотрено;
- система вентиляции – имеется приточно-вытяжная, без функции обогрева;
- электроснабжение – имеется на освещение (рабочее и аварийное), на работу инженерных систем и ворот, на розетки в помещении охраны;
- система дымоудаления с датчиками задымления и оповещения о пожаре (сигнализация) - имеется.

1.4.2. Технические (общие) помещения (согласно Технического паспорта здания от 25.02.2013 года):

- насосная пожаротушения (подвал - 55,4 кв.м.);

- венткамеры (1 этаж - 33,6 кв.м. и 6,6 кв.м.);
- электрощитовая (1 этаж - 5,4 кв.м.);
- помещение охраны с тех.помещением (1 этаж – 16,5 кв.м. и 2,1 кв.м.);
- техническое помещение (подвал, под электрощитовой – 5,0 кв.м.);
- вспомогательное помещение (подвал, под зоной въезда в подвал – 5,7 кв.м.);
- зона въезда в подвал (61,3 кв.м.);
- проезд (подвал – 699,7 кв.м.);
- проезд (1 этаж – 188,7 кв.м);
- лестничные клетки (в насосной пожаротушения – 10,2 кв.м.; запасного выхода – 4,8 кв.м.).

Помещение охраны на верхнем уровне Здания используется для размещения пультов диспетчеризации системы дымоудаления Здания, оборудования системы видеонаблюдения Здания (а также соседних жилых домов 28, 29, 30 по ул.Энгельса), и для круглосуточного пребывания сотрудника, обеспечивающего диспетчеризацию Здания и охранные функции (указанные в п.6 Приложения №1 к настоящему Договору).

2.Права и обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее предоставление услуг и выполнение работ в соответствии с условиями Договора, санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ, а также соответствующая им цена Договора согласованы сторонами в ***Приложении № 1*** к настоящему Договору и могут быть изменены сторонами (путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников по предложению управляющей организации) в любое время независимо от прочих условий Договора.

2.1.2. Посредством заключения с ресурсоснабжающей организацией договора энергоснабжения в отношении Здания, оказывать собственникам нежилых помещений в здании услугу электроснабжения, начислять (пропорционально площади нежилого помещения) и собирать с собственников плату за электроснабжение и перечислять собранные за электроснабжение денежные средства ресурсоснабжающей организации.

2.1.3. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с эксплуатацией Здания.

2.1.4. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с исполнением Договора.

2.1.5. Производить начисление и сбор платежей в соответствии с условиями Договора.

2.2. Собственники обязуются:

2.2.1. Использовать принадлежащее ему нежилое помещение (автоместо), а также места общего пользования в Здании в соответствии с их назначением.

2.2.2. Не нарушать права и законные интересы иных Собственников, соблюдать Правила пользования Зданием. Загромождение проездов и непосредственно автомест имуществом собственников (помимо транспортных средств) не допускается.

2.2.3. Участвовать в затратах на содержание Здания соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество Здания путем своевременной, в установленном Договором порядке, оплаты цены настоящего Договора и потребленной электроэнергии.

2.2.4. Обеспечивать круглосуточный доступ в Здание работникам Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций, имеющих соответствующие полномочия для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта систем инженерного оборудования, конструктивных элементов Здания, устранения аварий и т.п.

2.2.5. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправности инженерного оборудования и повреждений конструктивных элементов.

2.2.6. В разумный срок после заключения настоящего Договора предоставить Исполнителю копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (либо долю в праве на нежилое помещение).

2.2.7. В случае отчуждения (продажи либо дарения) права собственности на автоместо (или $\frac{1}{2}$ доли в нем) третьему лицу – незамедлительно уведомить об этом Исполнителя с указанием контактных телефонов и адреса нового Собственника.

2.2.8. В случае передачи третьему лицу права пользования автоместом (аренды) –

незамедлительно уведомить об этом Исполнителя с указанием модели, цвета и госномера автомобиля (который предполагается парковать на автоместе), контактных телефонов и адреса такого третьего лица (арендатора).

2.3. Исполнитель вправе:

2.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

2.3.2. Исполнитель вправе безвозмездно использовать имеющиеся в данном Здании технические помещения, перечень которых согласовывается с Советом Собственников Здания, для размещения спецодежды, инвентаря, материалов и оборудования, используемого в целях исполнения Договора управления Зданием.

2.3.3. Осуществлять контроль над соблюдением Собственником противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения нарушений.

2.3.4. Отдельные части проездов (схема размещения которых согласовывается Исполнителем с Советом Собственников Здания) могут передаваться в возмездное пользование третьих лиц (автовладельцев и мотовладельцев, не являющихся собственниками автомест в Здании) на срок от одной календарной недели до шести календарных месяцев на основании договоров, заключаемых от имени собственников Исполнителем на условиях предоплаты и по цене не ниже 100 (сто) рублей в сутки.

2.3.5. При повышении тарифов за электроэнергию производить начисления по новым тарифам в одностороннем порядке (без согласования с собственниками).

2.3.6. Вести лично либо с привлечением поверенного претензионно-исковую работу с собственниками, имеющими задолженность по оплате по настоящему договору; начислять и истребовать к оплате пени за несвоевременную оплату в размере 1/175 ставки рефинансирования за каждый день просрочки, при этом начисление пени производить в составе единого платежного документа (квитанции) на оплату за истекший месяц. При взыскании с Собственников в судебном порядке задолженности по оплате цены настоящего договора, процентов за пользование чужими денежными средствами взыскивать также расходы на оплату юридических услуг представителя (поверенного).

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Быть избранным в Совет Собственников для представления интересов всех собственников перед Исполнителем, в том числе по вопросам согласования и вынесения на общее собрание перечня работ и услуг, их стоимости, утверждение и/или изменение Правил пользования Зданием, а также по вопросу проведения разовых дорогостоящих работ, не учтенных в договоре, но необходимость проведения которых может быть обозначена Исполнителем.

2.4.2. Обратиться устно либо письменно к Исполнителю за разъяснением по любым вопросам, касающимся исполнения Договора.

2.4.3. Участвовать в общих собраниях Собственников нежилых помещений (автомест) в Здании и голосовать на таких собраниях количеством голосов, определяемым пропорционально соотношением площади принадлежащего Собственнику нежилого помещения (автоместа) к общей площади всех нежилых помещений (автомест) в Здании.

2.4.4. Собственники вправе совместно и организованно (при участии Исполнителя) безвозмездно использовать отдельные технические помещения в Здании, перечень и цели использования которых согласовывается с Советом Собственников Здания.

2.4.5. Собственник имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Для расчета цены договора управления установить Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества собственников Здания, а также санитарное содержание площади принадлежащих собственникам нежилых помещений (автомест) — «Размер платы собственника» на первый год действия договора **50,79 рублей за 1 кв.м. общей площади нежилого помещения в месяц** (Оформить в виде **Приложения № 1**: «Цена договора управления по видам работ (в год и на 1 кв.м. общей площади нежилого помещения в месяц) – «Размер платы собственника», принятый для расчета цены договора на первый/последующий год действия договора»).

3.2. Определить следующие условия и сроки изменения ранее установленного по решению общего собрания «Размера платы собственника»:

3.2.1. По истечении каждого года действия Договора управления Зданием по предложению Исполнителя, исходя из технического состояния здания и перечня заказываемых собственниками услуг (работ), решением общего собрания Собственников должен быть установлен «Размер платы собственника» на следующий год действия Договора управления Зданием (Принимается новая редакция **Приложения №1** к Договору управления Зданием).

3.2.2. Для реализации данного положения (п.3.2.1.) через 10 месяцев действия настоящего договора (и до истечения первого года его действия) Собственники обязаны провести общее собрание с соответствующей повесткой дня, а Исполнитель обязан предоставить Собственникам для рассмотрения на общем собрании (предварительно – Совету Собственников) предложение по перечню работ и услуг и соответствующей цене договора.

3.2.3. В случае отсутствия решения Собственников по данному вопросу (если Собственники не провели указанного общего собрания и/или не утвердили новую редакцию **Приложения № 1** к договору) на дату окончания периода, на который на общем собрании Собственников был установлен «Размер платы собственника», расчет по договору управления осуществляется между Исполнителем и Собственниками исходя из ранее установленного перечня услуг Исполнителя и ранее установленного «Размера платы собственника», умноженного на коэффициент инфляции на дату окончания периода. Такой порядок расчета применяется со следующего дня после окончания периода, на который на общем собрании Собственников был установлен «Размер платы собственника», и до даты, с которой на основании решения общего собрания установлен новый «Размер платы собственника».

3.4. Работы и услуги, а также стоимость необходимых материалов и оборудования, не входящие в ежемесячную цену Договора управления (и в Перечень услуг и работ согласно **Приложению № 1** к Договору управления Зданием), - выполняются Исполнителем за дополнительную оплату на основании соответствующего решения общего собрания Собственников, а в случаях, не терпящих отлагательства, на основании решения Совета Собственников Здания.

При этом для производства работ и закупки соответствующих материалов и оборудования, необходимых для ликвидации аварии на общем имуществе собственников Здания и (или) для предотвращения либо уменьшения ущерба имуществу Здания и (или) имуществу собственников, расположенному в Здании, - отдельного решения собственников или Совета Собственников не требуется.

3.5. Дополнительная плата за работы и услуги, а также стоимость необходимых материалов и оборудования, не входящие в ежемесячную цену Договора управления (п.3.4.), оплачивается Собственниками по факту несения Исполнителем соответствующих расходов (либо на основании решения общего собрания собственников предварительно) – на основании единого платежного документа Исполнителя с выделением отдельной строкой, в срок до 10 числа месяца, следующего за месяцем несения Исполнителем соответствующих расходов (либо месяцем принятия общим собранием соответствующего решения).

3.6. Доходы, полученные Исполнителем от сдачи в аренду свободных мест в проездах нижнего уровня по итогам каждого квартала, распределяются следующим образом: 10% остается у Исполнителя в качестве компенсации расходов на составление и заключение договоров аренды, а также на организацию приема оплаты по таким договорам; 90% подлежит распределению между собственниками нежилых помещений (автомест) путем минусового перерасчета по оплате за услуги и работы по настоящему договору, либо по Решению Совета Собственников на другие цели в интересах всех собственников помещений в Здании.

3.7. Размер платы Собственников на возмещение затрат Исполнителя по договору энергоснабжения (оплата потребленной Собственниками электроэнергии) рассчитывается Исполнителем в соответствии с фактическими затратами Исполнителя по оплате счетов за потребленную в Здании электроэнергию пропорционально площадям (указывается Исполнителем в платежном документе в рублях с 1 кв.метра путем деления выставленной энергосбытовой компанией суммы (полученной как произведение потребленного объема электроэнергии на установленный РСТ тариф) на площадь всех помещений - автомест).

3.8. Оплата Собственником цены договора и затрат на электроэнергию осуществляется на

основании выставляемого Исполнителем (через ООО «ЖКРЦ») единого платежного документа (квитанции).

3.9. Срок внесения платежей: до 10 числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем.

4. Ответственность сторон

4.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный в результате его виновных действий или бездействий, в размере действительного причиненного ущерба.

4.2. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

4.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 Договора, Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере 1/175 (одной стосемидесятипятой доли) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в едином платежном документе, ежемесячно выставляемом Исполнителем и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой в соответствии с разделом 3 Договора.

4.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате такого нарушения.

4.5. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

5.1. Собственники помещений в Здании обязаны ежегодно проводить годовое (очередное) общее собрание. Рекомендуемые Исполнителем сроки проведения годового общего собрания — с декабря по февраль включительно.

5.2. Любой Собственник помещения на основании отдельного договора с Исполнителем может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания Собственников помещений Исполнителю, который оказывает инициатору общего собрания помочь в подготовке и проведении общего собрания Собственников (выступает организатором общего собрания) за счет средств инициатора проведения общего собрания, кроме ежегодного общего собрания, которое Исполнитель организует совместно с Советом Собственников за счет средств, оплачиваемых Собственниками по настоящему договору.

5.3. В случае неотложной необходимости принятия собственниками решений, Исполнитель вправе обратиться к Собственникам с предложением о проведении внеочередного собрания собственников (а также выступить инициатором такого общего собрания). Такое предложение (инициатива) должно быть размещено Исполнителем в общедоступном для всех Собственников месте Здания (на входных дверях, на информационных стенах внутри Здания).

5.4. По письменному запросу Совета Собственников, в рамках организации общего собрания Собственников помещений в Здании, Исполнитель обязан в течении 10 дней предоставлять актуальный на момент запроса реестр собственников помещений. При этом Собственники утверждением настоящего договора дают Исполнителю свое согласие на предоставление своих персональных данных Совету Собственников (в формате: фамилия, имя, отчество, номер помещения в собственности, площадь помещения по данным Исполнителя) для указанных в настоящем пункте целей.

5.5. Определить местом хранения решений собственников в письменной форме, протоколов о результатах общего собрания собственников и иных материалов — помещение организации, осуществляющей управление данным Зданием, по адресу: г.Н.Новгород, ул.Энгельса, д.30, п.5.

5.6. Определить следующий порядок уведомления о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в Здании, и итогах голосования — путем размещения (в срок до 5 календарных дней после принятия решений) текста уведомления на бумажном носителе в общедоступных для всех собственников местах (входные двери, информационные стены внутри Здания) с составлением акта по проведению процедуры размещения за подписью двух

собственников помещений в Здании.

5.7. Определить способ уведомления собственников о проведении последующих общих собраний — путем размещения (за 5 календарных дней до даты проведения общего собрания) текста уведомления на бумажном носителе в общедоступных для всех собственников местах (входные двери, информационные стенды внутри Здания) с составлением акта по проведению процедуры размещения за подписью двух собственников помещений в Здании.

5.8. Установить следующий порядок проведения общих собраний собственников помещений в Здании:

5.8.1. Общее собрание проводится в форме очно-заочного голосования либо в форме только заочного голосования. Форма проведения собрания, повестка дня общего собрания, дата, время и место проведения очной стадии, начальная и конечная даты и место приема бюллетеней для голосования (оформленных в письменной форме «Решений собственников») указываются в уведомлении инициатора о его проведении.

5.8.2. В случае очно-заочного голосования принятие Собственниками решений по вопросам повестки дня осуществляется как в процессе непосредственного совместного обсуждения (собравшимися в назначенный день и час Собственниками) повестки дня и предлагаемых вариантов решений по вопросам повестки дня, а также путем заполнения и подписания Собственниками бюллетеней для голосования (оформленных в письменной форме «Решений собственников»), которые Собственники сдают инициатору собрания.

5.8.3. Собственники, не присутствовавшие на обсуждении повестки дня в случае проведения очно-заочного голосования, а также все Собственники в случае проведения только заочного голосования

в течение установленного в уведомлении срока могут заполнить и подписать бюллетени для голосования (оставленные для таких собственников в помещении охраны) и лично сдать подписанные бюллетени инициатору собрания либо опустить бюллетени в предназначенный для этого ящик, размещенный в помещении охраны.

5.8.4. В установленный в уведомлении о проведении общего собрания срок инициатор и счетная комиссия проводят подсчет голосов и готовят протокол общего собрания с результатами голосования по вопросам повестки дня. В работе счетной комиссии наряду с инициатором могут принимать участие любые три собственника помещений в Здании.

5.8.5. Общее собрание считается правомочным, если в нем приняли участие (заполнили, подписали и сдали бюллетени) Собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в Здании (кворум).

5.8.6. Решение по вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в общем собрании (более 50% от кворума).

5.9. Собственники на своем общем собрании могут утвердить *«Регламент проведения очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в Здании»*. Проект Регламента может быть разработан Советом Собственников при участии Исполнителя. В случае утверждения указанного Регламента все дальнейшие общие собрания проводятся в соответствии с данным документом.

6. Срок действия договора и прочие условия

6.1. Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников помещений в Здании (**Протокол от «02» февраля 2016 года**), и действует в течение 5 (пяти) лет.

Начало действия настоящего договора определено общим собранием собственников не позднее чем через 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня подведения итогов указанного общего собрания (по дате составления Протокола) и указывается Исполнителем при подписании Договора управления Зданием.

6.2. Договор продлевается на следующие пять лет в случае, если за два месяца до истечения срока его действия ни одна из сторон не заявит об отказе от настоящего договора. При этом отказ Собственников должен быть оформлен протоколом общего собрания, отказ Исполнителя размещается последним на оборотной стороне платежного документа.

6.3. Договор также прекращает свое действие в любое время до истечения установленного срока

на основании подписанного большинством собственников Протокола общего собрания собственников Здания, содержащего решение об отказе от настоящего договора и решение о выборе иной управляющей организации (либо о создании товарищества собственников недвижимости).

При этом Исполнитель должен быть письменно уведомлен о принятии собственниками такого решения не менее, чем за 60 календарных дней до даты прекращения действия настоящего договора. При получении такого уведомления Исполнитель обязуется передать вновь избранной управляющей организацией либо председателю товарищества собственников недвижимости имеющуюся в распоряжении Исполнителя техническую документацию на Здание в срок не позднее, чем за 7 календарных дней до даты прекращения действия настоящего договора.

6.4. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим договором.

6.5. Настоящий договор составлен в экземплярах по количеству нежилых помещений (автомест) в Здании, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6.6. Договор управления подписывается Исполнителем отдельно с собственниками каждого нежилого помещения (автоместа), при этом текст договора, утвержденный на общем собрании, должен оставаться единым для всех собственников нежилых помещений, в силу чего в договор не могут вноситься никакие изменения по инициативе любой из сторон без проведения общего собрания собственников.

6.7. Собственники на своем общем собрании на основании разработанного Советом Собственников совместно с Исполнителем проекта могут принять Правила пользования Зданием, обязательные для всех Собственников Здания. Такие Правила могут определять дополнительные и конкретизированные права и обязанности Собственников по отношению друг к другу и к Исполнителю, но не могут противоречить условиям настоящего договора.

Приложения (являются неотъемлемой частью договора):

Приложение № 1 – «Цена договора управления по видам работ (в год и на 1 кв.м. общей площади нежилого помещения в месяц) – «Размер платы собственника», принятый для расчета цены договора на первый/следующий год действия договора».

6. Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель:

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Сокольники»
(ООО «УК «Сокольники»)**

Юр.адрес: 603094, г.Нижний Новгород, ул.Энгельса, д.28, п.8, тел (факс) (831) 215-12-89
ОГРН 1145263004941, ИНН 5263108620, КПП 526301001

Руководитель ЕИО

Белякова

/Белякова С.В./ «02» февраля 2016 г.



Собственники:

Указать: 1) ФИО Собственника; 2) Адрес регистрации по месту жительства;
3) Номер помещения; 4) Реквизиты документа о собственности; 5) Подпись Собственника

Приложение № 1 к Договору управления зданием полуподземного гаража-стоянки по ул.Энгельса, д.30А

Цена договора управления по видам работ (в год и на 1 кв.м. общей площади нежилого помещения в месяц) – «Размер платы собственника», принятый для расчета цены договора на первый год действия договора

Общая площадь нежилых помещений - машиномест

(кв.м.): 1056,9

№ п/п	Наименование статьи расходов	Содержание работ (услуг) по статье расходов (кратко)	Периодичность	Подряд-ная орг-ция (на дату заключения договора)	Стои-мость в год по зда-нию, руб.	Стои-мость в месяц по зданию, руб.	Стои-мость в месяц на 1 кв.м., руб.
1	Техническое обслуживание системы дымоудаления и оповещения людей о пожаре	<u>Регламент тех.обслуживания установок пожарной сигнализации:</u> внешний осмотр и проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д.; контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе; контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный; профилактические работы. <u>Регламент тех.обслуживания систем противодымной защиты:</u> внешний осмотр и проверка работоспособности (в том числе в ручном-местном, дистанционном, и автоматическом режимах) составных частей системы (электротехнической части щита дистанционного управления, электропанели клапана щита местного управления, исполнительных устройств, вентиляторов, насосов и т.д.; сигнализационной части - приемно-контрольных панелей, шлейфа сигнализации, извещателей, оповещателей и т.п.) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений, наличие пломб и т.п.; контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации и т.д.; метеорологическая проверка КИП.	ежемесячно	ООО "Агростройсервис"	36000	3000	2,84
2	Затраты на уборку и вывоз снега	При уборке в зимний период снега и наледи с отмостки Объекта и на въезде перед воротами Объекта, снег подлежит вывозу с территории Объекта	по мере выпадения и накопления снега		10000	833	0,79
3	Затраты на ремонтные, строительные материалы, электротовары, уборочный инвентарь	Замена вышедших из строя светильников на новые (1000 руб./светильник с работой), замена приборов учета электроэнергии (с истекшим сроком межповерочного интервала - 7000 руб/прибор); лампы для светильников, выключатели и розетки на замену; краска с расходными материалами; шланг для откачки воды из насосной; уборочный инвентарь (щетки, совки, лопаты, тачка) и проч.	по мере необходимости		12000	1000	0,95

4	Диспетчерское обслуживание системы дымоудаления и оповещения людей о пожаре	Услуги по диспетчерскому обслуживанию систем автоматического оповещения людей о пожаре и дымоудаления Объекта посредством оборудования пультов диспетчеризации, размещенных в помещении КПП Объекта, включают в себя: -незамедлительное оповещение должностных лиц органов внутренних дел, контрольных и надзорных органов, территориальных органов безопасности в случае совершения террористических актов, других противоправных действий, возникновения аварийных и чрезвычайных ситуаций; -принятие информационных мер по локализации аварий и восстановлению режима работы инженерного оборудования на обслуживаемом объекте; -ежедневный контроль приборов автоматического регулирования систем диспетчеризации и адекватное реагирование на ложное срабатывание пожарной сигнализации (в соответствии с инструкциями по эксплуатации и проведенным инструктажем), осуществление управления с диспетчерского пункта; -ведение диспетчерской документации (в частности, за пределами времени с 08.00 до 17.00 в будние дни – прием письменных/устных заявок и обращений от собственников, внесение их в оперативный журнал диспетчера, передача их ответственным лицам управляющей организации на обработку, принятие и передача телефонограмм, сообщений об авариях, повреждениях, неисправностях сетей и конструкций Объекта, затоплении, протекании кровли, ухудшении условий эксплуатации; При осуществлении указанных выше обязанностей сотрудники взаимодействуют и подконтрольны Управляющему Сормовским отделением.	круглосуточно	ЧОО "Горизонт"	11712	976	0,92	7
5	Управление, юридическое и бухгалтерское обслуживание	Заключение договоров на энергоснабжение, с подрядными организациями и финансовое обеспечение оплаты по ним; расчет, начисление и учет платежей собственников за услуги и работы по договору управления и за электроэнергию; прием платежей собственников; подготовка письменных ответов на письменные обращения собственников по юридической и бухгалтерской тематике; подготовка отчетов о расходовании собранных денежных средств и предложений по утверждению тарифа на общем собрании собственников; организация проведения общих собраний собственников (в том числе подготовка необходимых документов - бланков решения собственника, уведомлений, сообщений, протоколов); прием собственников бухгалтером по расчету (осуществляется в помещении ООО "УК "Сокольники" (ул.Энгельса, д.30, п.5) по графику приема бухгалтером).		ООО "ИРЦ", ООО "ЖКРЦ"	120000	10000	9,46	
6	Услуги круглосуточной охраны Объекта (без ответственности за сохранность транспортных средств)	Контроль имеющейся системы видеонаблюдения, пресечение доступа посторонних лиц (не имеющих ключей от дверей и ворот) на Объект, надсмотр за состоянием инженерных систем Объекта (в нерабочее время и выходные дни), обеспечение кратковременности нахождения ворот в открытом состоянии	круглосуточно	ЧОО "Горизонт"	180000	15000	14,19	

7	Фонд оплаты труда обслуживающего персонала, включая НДФЛ	Функции управляющего: обеспечение надлежащей работы персонала управляющей компании, занятого обслуживанием Объекта, а также персонала ЧОО "Горизонт"; формирование заказа на ремонтные подрядные работы и заявка на их финансирование; приемка ремонтных подрядных работ по актам; прием телефонных и личных обращений собственников и разрешение вопросов в соответствии со своей компетенцией; прием и передача письменных обращений собственников в юридическую либо бухгалтерскую службу (сообразно тематике обращения). Личный прием собственников, а также прием письменных обращений осуществляется в помещении ООО "УК "Сокольники" (ул.Энгельса, д.30, п.5) по графику приема управляющим.	постоянно	персонал ООО "УК "Сокольники"	18000	1500	1,42
		Функции энергетика, электрика: подготовка документов для заключения договора энергоснабжения Объекта; снятие и передача в энергосбытовую компанию показаний приборов учета электроэнергии; измерение сопротивления защитного и рабочего заземления; измерение сопротивления изоляции электрических цепей; осмотр и при необходимости ремонт либо замена выключателей, розеток, ламп в светильниках.	по мере необходимости	персонал ООО "УК "Сокольники"	19920	1660	1,57
		Функции Дежурных МОП: контроль исправного состояния инженерного оборудования Объекта (ворота, дверные доводчики, грязе-водоприемные лотки, приемник и другое оборудование насосной, оконных заполнений, решеток и проч.) и при необходимости ремонт; периодическая откачка воды из приемника в насосной; работы по покраске.	постоянно и по мере необходимости	персонал ООО "УК "Сокольники"	15600	1300	1,23
		Функции уборщика Объекта: уборка внутренних площадей парковки (верхний и нижний уровень); вывоз собранного во время уборки мусора и грязи на тачке за пределы Объекта; сгон воды в грязе-водоприемные лотки; в зимний период - сдвигание снега и удаление наледи с внешней поверхности въездов в Объект, откidyивание снега с отмостки вокруг стен верхнего уровня Объекта и насосной	уборка внутри: ЛЕТО, ОСЕНЬ (май-октябрь) - 1 раз в неделю; ЗИМА, ВЕСНА (ноябрь-апрель) - 2 раза в неделю; уборка снега и наледи - по мере необходимости	персонал ООО "УК "Сокольники" ЛЕТО, ОСЕНЬ (май-октябрь)	45480	7580	7,17
				замещение уборщика на время его отпуска	7580	7580	0,60
				персонал ООО "УК "Сокольники" ЗИМА, ВЕСНА (ноябрь-апрель)	63480	10580	10,01
8	Отчисления в ПФР, ФСС с фонда оплаты труда 20,2%				34352	2863	2,71
9	Аренда офиса	Часть затрат на аренду офиса для приема собственников и размещения персонала (управление, бухгалтерия, юрист)			5808	484	0,46
10	Банковские услуги по приему платежей	Сумма определена с ориентировкой на фактические расходы управляющей организации по приему платежей в 2014 году	по факту платежей	Сбербанк России	7000	583	0,55
11	Резерв на непредвиденные расходы				10800	900	0,85
12	Прибыль 8% (стр. с 1 по 9)				46395	3866	3,66
13	ИТОГО				644127	53677	50,79

Исполнитель: ООО "УК "Сокольники" Руководитель ЕИО Белякова С.В.

за год по Объекту в месяц по Объекту в месяц с кв.м.

Собственники: ФИО, подпись



Пропущено
6 (шесть) листов

