

Приложение № 1 к бюллетеню для голосования №1 на внеочередном общем собрании собственников надземной автостоянки, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 1, строение 1

ДОГОВОР № 0149-П 1-4-2 / _____ управления надземной автостоянкой открытого типа

г. Санкт-Петербург

«_____» _____ 2025 г.

Г-н (жа) _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Клиент», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург», в лице Латыпова Владимира Александровича, действующего на основании Доверенности № 0101-3021 от 18.09.2024 г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ

Здание - здание надземной автостоянки открытого типа с кадастровым номером 78:34:0004270:20331, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 1, строение 1.

Земельный участок - земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004270:3213, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 1, строение 1, на котором находится Здание.

Объекты – совместно именуемые Здание и Земельный участок.

Машино-место – машино-место № _____, общей площадью _____ кв.м., расположенное в Здании и находящееся в законном владении Клиента (на праве собственности или другом законном основании).

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является выполнение Управляющей организацией своими силами либо путем привлечения третьих лиц в течение согласованного срока за плату работ и (или) услуг по управлению Объектами, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, указанного в Приложении №1 к Договору «Состав общего имущества Объектов», согласно Приложения №2 к Договору «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объектов и их стоимость», предоставлению коммунальных услуг, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления Объектами деятельности в соответствии со стандартами, установленными действующим законодательством РФ.

1.2. Управление Объектами, осуществляется с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения Объектов, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества Объектов, установленных действующим законодательством РФ.

Здание возведено по индивидуальному проекту, в составе общего имущества имеются конструктивные элементы и инженерные системы, которые требуют специального сервисного обслуживания. Обязанность по расходам, достаточным для содержания общего имущества, несет Клиент.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями с целью удовлетворения потребностей законных владельцев машино-мест в коммунальных ресурсах, безопасных для жизни, здоровья, в необходимых объемах, надлежащего качества и с надлежащим режимом подачи. Заключить договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Обеспечить предоставление коммунальных услуг: ХВС, электроснабжение, водоотведение, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (при оснащении Здания соответствующими инженерными сетями).

2.1.2. Заключать договоры с целью удовлетворения потребностей Клиента в эксплуатационных и ремонтных услугах или самостоятельно обслуживать инженерные системы Здания, а также иные элементы, входящие в состав общего имущества Объектов.

2.1.3. Обеспечивать ремонт и содержание общего имущества Здания и Земельного участка в соответствии с перечнем по Приложению №2 к Договору «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объектов и их стоимость», санитарными нормами, правилами, иными требованиями законодательства РФ. Качество услуг должно соответствовать требованиям действующего законодательства РФ.

2.1.4. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации Здания и иных связанных с управлением Объектами документов, и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии Объектов, в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния Объектов, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

2.1.5. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о законных владельцах машино-мест в Здании, а также о лицах, использующих общее имущество Объектов на основании договоров (по решению общего собрания собственников машино-мест в Здании), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных. Обеспечить

выдачу устройства доступа в Здание в соответствии с Правилами пользования Зданием (Приложение №3).

2.1.6. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания Здания.

2.1.7. Проводить осмотры общего имущества Здания, Земельного участка и производить оценку текущего состояния общего имущества Здания, составлять рекомендуемый для утверждения собственниками перечень работ по надлежащему техническому обслуживанию и ремонту общего имущества Здания.

Рассматривать, выносить на обсуждение общего собрания собственников машино-мест и учитывать в работе замечания и предложения по улучшению качества обслуживания и эксплуатации общего имущества Здания и машино-мест.

Обязанность выносить на общее собрание собственников машино-мест замечания и предложения возникает с момента обращения в Управляющую организацию собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников машино-мест.

2.1.8. Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества Здания подрядными организациями, в том числе документально оформлять приемку таких услуг и работ, а также факты выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

2.1.9. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений подрядными организациями принятых на себя обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Здания.

2.1.10. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Объектами.

2.1.11. Организовать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Объектов, включая услуги и работы по управлению Объектами и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества Объектов и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и оформление платежных документов и направление их Клиенту не позднее 21 числа оплачиваемого месяца. Производить проверку правильности расчета платежа, предъявленного Клиенту к оплате, при его обращении в Управляющую организацию.

2.1.12. Контролировать выполнение обязанностей по оплате коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на общее имущество собственников машино-мест Объектов, по своевременному внесению установленных обязательных платежей и целевых взносов.

2.1.13. Информировать Клиентов об изменении суммы обязательных платежей и тарифов на коммунальные услуги за 30 дней до выставления платежного документа на оплату путем размещения объявления в Здании.

2.1.14. Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения, в целях обеспечения предоставления в установленном порядке законным владельцам машино-мест в Здании коммунальной услуги соответствующего вида.

2.1.15. Ежегодно до 31 марта размещать в местах для размещения информации отчет об управлении Объектами.

2.1.16. Привлекать специализированные организации, либо самостоятельно устранять аварии, а также выполнять заявки Клиента на ремонт в сроки, установленные законодательством РФ и договором.

2.1.17. По требованию Клиента направлять своего представителя для составления акта по факту непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также акта о причинении вреда жизни, здоровью или имуществу Клиента или общему имуществу Объектов, причиненного в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

2.1.18. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Клиента на сроки и качество предоставляемых услуг. В течение 10-ти рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) уведомлять Клиента об итогах ее рассмотрения.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Взыскивать в установленном законодательством порядке задолженность с Клиента, не выполняющего надлежащим образом свои обязательства по оплате содержания и ремонта общего имущества Объектов и коммунальных услуг, а в случаях нарушения собственником сроков оплаты услуг - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.2.2. Ограничить или прекратить предоставление Клиенту услуг, предусмотренных договором, в случае просрочки оплаты по Договору более одного месяца, в том числе ограничить въезд в Здание транспортных средств Клиента и/или третьих лиц, пользующихся Машино-местом по согласованию с Клиентом, до погашения задолженности.

2.2.3. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения Клиентом обязательств по настоящему Договору, а также возмещения вреда, причиненного имуществу (в т.ч. инженерным коммуникациям), расположенному в Здании.

2.2.4. Вводить новые услуги и стоимость за них по решению общего собрания собственников машино-мест.

2.2.5. Для выполнения условий Договора, передать все или часть своих функций специализированным организациям.

2.2.6. При наличии правовых оснований и технических возможностей выдавать Клиенту предварительное согласование на обустройство (оснащение) Машино-места. Осуществлять контроль за производством и качеством работ по обустройству, за качеством используемых для обустройства материалов, оборудования, наличием соответствующих разрешений, сертификатов и лицензий.

2.2.7. Осуществлять демонтаж конструкций, приспособлений, оборудования, использованных при несанкционированном обустройстве (оснащении) Машино-места или Объектов Клиентом, в случае невыполнения последним предписания Управляющей организации. Средства, затраченные Управляющей организацией на демонтаж, подлежат возмещению за счет Клиента.

2.3. Клиент имеет право:

2.3.1. Получать в необходимых объемах услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.3.2. Получать информацию, предусмотренную стандартами раскрытия информации, в порядке, установленном

действующим законодательством РФ. Знакомиться с информацией об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, размере и порядке начисления обязательных платежей, целевых взносов, изменении размера платы за услуги и порядке их оплаты, получать информацию о состоянии своего лицевого счета.

2.3.3. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении или предоставлении услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

2.3.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору. Вносить свои предложения и замечания по улучшению качества предоставления услуг.

2.3.5. Участвовать лично или через своих уполномоченных представителей в общих собраниях собственников машино-мест, расположенных в Здании.

2.4. Клиент обязан:

2.4.1. Своевременно производить оплату в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.4.2. Использовать Машино-место, Объекты и находящееся в них оборудование в соответствии с их назначением, санитарными и техническими нормами и правилами; соблюдать правила пожарной безопасности и нести ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ; соблюдать Правила пользования Зданием, в том числе парковаться в соответствии с требованиями действующего законодательства и решениями общего собрания собственников машино-мест, а также обеспечить соблюдение вышеуказанных правил иными лицами, пользующимися Объектами.

2.4.3. Нести бремя содержания общего имущества Объектов пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество собственников машино-мест в Объектах, что означает своевременное внесение платы в полном объеме за содержание и текущий ремонт общего имущества Объектов, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества Здания.

2.4.4. Осуществлять осмотр и контроль состояния Объектов и принимать все возможные меры по обеспечению сохранности общего имущества Объектов, конструктивных элементов и оборудования в целях предупреждения аварийных ситуаций.

2.4.5. Обеспечить доступ к Машино-месту, к конструктивным элементам Здания, к сетям инженерно-технического обеспечения Здания, расположенным в границах Машино-места, в дневное время при проведении Управляющей организацией плановых и внеплановых работ и осмотров Машино-места и общего имущества Здания, а также при авариях в ночное время для проведения их осмотра и устранения возможных неисправностей.

В случае непредоставления доступа ответственность по итогам возникновения аварийной ситуации несет уклонившийся от предоставления доступа Клиент.

2.4.6. В течение 2-х дней с даты предоставления Машино-места в пользование третьим лицам письменно уведомить Управляющую организацию об этом факте с указанием лиц, которым предоставлено право пользования Машино-местом, с указанием срока, на который это право предоставлено, при этом обязанность по своевременному внесению коммунальных и иных платежей в полном объеме остается на Клиенте.

2.4.7. Сообщать Управляющей организации информацию, необходимую для исполнения Договора, в том числе актуальный контактный телефон свой и всех лиц, пользующихся Машино-местом, а также на случай отсутствия данные контактного лица, имеющего возможность освободить Машино-место от размещенного на нём транспортного средства для ликвидации аварии и (или) ее последствий на период отсутствия последнего.

2.4.8. Нести ответственность в установленном законодательством РФ и Договором порядке за несвоевременное и (или) неполное внесение платежей и по другим основаниям, предусмотренным законодательством РФ и Договором.

2.4.9. Использовать для въезда в Здание и выезда из него устройство доступа, предоставляемое Управляющей организацией на основании заявления Клиента.

2.4.10. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении задымлений и неисправностей в Здании (неисправности конструкций, сетей, оборудования и т.п.), создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

2.4.11. Выполнять требования (предписания) административного и сервисного персонала Здания, предъявляемые Клиенту с целью надлежащего исполнения ими условий настоящего Договора.

2.4.12. Бережно относиться к имуществу Объектов, в том числе оборудованию, а также имуществу собственников и третьих лиц.

2.4.13. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации Объекта без согласования с Управляющей организацией. За самовольное вмешательство в общее имущество, инженерные сети и коммуникации Здания без согласования с Управляющей организацией Клиент несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, в том числе обязан полностью компенсировать Управляющей организации сумму уплаченного Управляющей организации штрафа и затраты на восстановление (ремонт).

2.4.14. В течение 5-ти дней с даты предъявления соответствующего счета возместить штраф, выставляемый Управляющей организации государственными органами за нарушения, допущенные в Здании вследствие несоблюдения (неисполнения) Клиентом действующего законодательства, настоящего Договора, Правил пользования Зданием, предписаний Управляющей организации, а также возместить причиненные убытки.

2.4.15. В случае причастности к повреждению имущества третьих лиц участвовать в составлении и подписании Акта о причинении ущерба. Восстановление (ремонт) поврежденного имущества производится за счет виновного лица.

2.4.16. При отчуждении Машино-места Клиент обязан в полном объеме выполнить свои обязательства по настоящему Договору до государственной регистрации перехода права собственности на Машино-место к новому собственнику. В трехдневный срок с даты получения документов о государственной регистрации перехода права собственности на Машино-место к новому собственнику, письменно уведомить об этом Управляющую организацию с приложением копий соответствующих документов.

2.5. Клиенту запрещается:

2.5.1. Нарушать требования пожарной безопасности.

2.5.2. Нарушать Правила пользования Зданием.

2.5.3. Совершать действия, нарушающие права и законные интересы других собственников и Управляющей организации.

3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК ИХ ОПЛАТЫ

3.1. Перечень услуг и их стоимость на дату подписания Договора определены в соответствии с минимальным перечнем услуг, определенным действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников машино-мест.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.3. Расчетный период для определения платы за содержание Машино-места и коммунальные услуги устанавливается равным календарному месяцу.

3.4. Плата за содержание Машино-места и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 01-го числа месяца, следующего за оплачиваемым. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

3.5. Плата за содержание Машино-места и коммунальные услуги вносится в установленные Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. Платежные документы на оплату коммунальных услуг вручаются Клиенту лично администрацией Здания, либо предоставляются посредством размещения в личном кабинете на сайте: Ю Плюс <https://cab.y-plus.ru/> - сайт управляющей организации в сети Интернет: <https://spb.y-service.site/>. Для получения информации о размере и порядке расчетов начислений Клиент также может обратиться в расчетную группу управляющей организации ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» по контактному тел.: 635-84-86.

При приеме платы по Договору банками и платежными системами с Клиента может взиматься комиссионное вознаграждение.

3.6. Неиспользование Машино-места не является основанием невнесения платы за содержание Машино-места и коммунальные услуги.

3.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.8. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Объектов устанавливается решением общего собрания собственников машино-мест.

3.9. Перечень обязательных и дополнительных услуг, предоставляемых Клиенту, с указанием их стоимости приведен в Приложении №2 к Договору. Перечень и размер платы за дополнительные услуги могут быть изменены решением общего собрания собственников машино-мест. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату в соответствии с тарифами, утвержденными Управляющей организацией.

3.10. По истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание Объектов и иных платежей, управляющая организация вправе индексировать размер такой платы (платежей) в пределах официального индекса потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, при условии, что размер такой платы (платежей) не был изменен решением общего собрания собственников Здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 1, строение 1, либо в порядке, определенном решением общего собрания собственников Здания.

Если по итогам расчетов с учетом увеличения размеров платы за услуги, входящие в структуру платы за содержание Объектов и дополнительные услуги в пределах индекса потребительских цен, установлено, что размеры платы ниже экономически обоснованных и не обеспечивают содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и не отвечают требованиям разумности, Управляющая организация инициирует общее собрание для принятия собственниками решения об установлении экономически обоснованных размеров платы.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Клиента приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

4.1.1. Возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо- и электроснабжение, а также водоотведение;

4.1.2. Возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

4.1.3. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.3. В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества Клиент уведомляет об этом Управляющую организацию.

Сообщение может быть сделано Клиентом в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом Клиент обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставления их ненадлежащего качества. Сотрудник аварийной службы, принявший заявку, обязан представиться, сообщить ее регистрационный номер, дату и время приема.

По факту заявки Управляющая организация направляет обращение в ресурсоснабжающую организацию и назначается проверка, по ее результатам составляется акт, который подписывается Клиентом, Управляющей организацией и представителем ресурсоснабжающей организации. В акте фиксируются: время, дата и место составления акта, представители, причины нарушения. Акт о непредоставлении коммунальной услуги или предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества является основанием для перерасчета Клиенту размера платы

Управляющей организацией.

4.4. Доходы, получаемые в результате предоставления в пользование на возмездной основе общего имущества Объектов, распределяются и расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников машино-мест.

4.5. Управляющая организация вправе пользоваться информацией, предоставленной Клиентом в целях уведомления Клиента о проводимых Управляющей организацией мероприятиях (собраниях, осмотрах, и т.п.). Письменное обращение к Клиенту, направленное по указанной им электронной почте, или SMS является надлежащим уведомлением.

Клиент обязан предоставить Управляющей организации данные, подлежащие размещению в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

4.6. Подписание настоящего Договора означает согласие Собственника на обработку его персональных данных Управляющей организацией, организациями, поставляющими коммунальные энергоресурсы (техническое обслуживание), АО «Группа компаний «Эталон» (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организацией.

В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных).

Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления. Положения данного пункта действуют в отношении физических лиц.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Договором и решениями общего собрания собственников машино-мест.

5.2. Управляющая организация несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и обслуживанию общего имущества Объектов, а также предоставления коммунальных услуг по Договору ненадлежащего качества, если иное не предусмотрено законом, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, при наличии своей вины.

5.3. Клиент несет персональную ответственность за свои действия и бездействие, а также за действия и бездействие лиц, которые пользуются Машино-местом, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства перед органами контроля и надзора.

В случае возникновения аварийных ситуаций по вине Клиента Управляющая организация устраняет причину аварии за счет средств Клиента.

Вред, причиненный Клиентом жизни, здоровью и имуществу иных собственников, а также имуществу Управляющей организации вследствие ненадлежащей эксплуатации Машино-места, подлежит возмещению Клиентом.

5.4. Клиент, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за содержание Машино-места и коммунальные услуги, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.5. Управляющая организация не несет ответственность, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор и осуществить расчеты за фактически оказанные услуги.

Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

5.6. Стороны будут стремиться к урегулированию споров и разногласий путем переговоров, в случае не урегулирования разногласий во внесудебном порядке, спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ К ДОГОВОРУ

6.1. Договор заключен сроком на пять лет.

6.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления Объектами с даты принятия решения общего собрания собственников машино-мест, расположенных в Здании, о выборе управляющей организации.

6.3. 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, какие были предусмотрены Договором.

6.4. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

6.5. Договор может быть расторгнут:

6.5.1. В одностороннем порядке по инициативе Клиента:

а) в случае утраты права собственности или законного владения в отношении Машино-места;

б) по решению общего собрания собственников машино-мест в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

6.5.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

а) когда действия собственников машино-мест, в том числе по невнесению платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким невнесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 6 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

6.5.3. По соглашению Сторон.

6.5.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.6. В случае, если сумма, оплаченная Клиентом, превышает начисленное к моменту расторжения Договора, Клиент обязан предоставить Управляющей организации реквизиты для перечисления суммы превышения в течение 1-го месяца с даты расторжения.

При наличии задолженности у Клиента перед Управляющей организацией, Клиент обязан погасить задолженность.

6.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Подписание настоящего договора и приложений к нему со стороны Управляющей организации возможно с применением факсимиле (печати, воспроизводящей собственноручную подпись) заместителя Генерального директора по управлению МКД Управляющей организации.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» Адрес: 197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр- кт, д. 2, литера А, ч.п. 36Н, каб.6.01 ОГРН 1089848022967 ИНН 7814422759 КПП 781401001 р/с № 40702810855070000342 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Санкт- Петербург, к/с № 30101810500000000653, БИК 044030653 Тел. (812) 677-70-06 Адрес электронной почты (e-mail): yservice.spb@etalongroup.com Сайт: www.spb.yitSERVICE.site _____ / Латыпов В.А. /	Клиент: _____ Зарегистрирован: Тел. _____ Адрес электронной почты: _____ _____ _____ / _____ /
--	--

от «____» _____ 20____ года

Состав общего имущества Объектов

Адрес надземной автостоянки открытого типа: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 1, строение 1

Общие показатели объектов:

Год постройки – 2024

Число этажей – 7

- надземных 7

- подземных -,

Кроме того, имеется: мезонин

Общая площадь – 7 478,2 кв. м, в т.ч.:

- машино-места 1-221 – 2955,9 кв.м.;

Общее имущество в Здании – 4 522,3 кв.м. из них:

а) Помещения вспомогательного использования-34,7 кв.м

-1Н- электрощитовая -7,7 кв м

-2Н-помещение хранения пожарного инвентаря-6,2 кв.м

-3Н- комната уборочного инвентаря – 5,8 кв.м

-4Н- помещение охраны- 15 кв м

б) МОП автостоянки- 4487,6 кв.м

в) лифт-2,31 кв.м

Инженерное оборудование Здания:

1. Водомерный узел – 1 шт.;

2. ГРЩ – 1 шт.;

3. Лифты 1 шт. ОТИС (г/п 1000 кг.), 8 остановок;

4. Система вентиляции: вентиляция технических помещений (в соответствии с проектной документацией): 2 вытяжные канальные системы;

5. Система АППЗ (ПС-пожарная сигнализация, СОУЭ-система оповещения и управления эвакуацией, ДУ-система дымоудаления, ПД-система противодымной вентиляции, противопожарный водопровод;

6. Система охранного видеонаблюдения (в соответствии с проектной документацией);

7. Система диспетчеризации ОДС (в соответствии с проектной документацией);

8. Система контроля доступа (в соответствии с проектной документацией);

9. Система контроля доступа (в соответствии с проектной документацией).

10. Система обогрева ливнеотоков;

11. Система отопления тех. помещений и лифт холлов электрическими конвекторами.

Управляющая организация

Клиент

_____/Латыпов В.А.

_____/

от « ____ » _____ 20 ____ года

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта и их стоимость

Размер ежемесячной платы (размер финансирования) за содержание и обслуживание общего имущества, дополнительные услуги устанавливается с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также исходя из минимального перечня работ и услуг, для поддержания в состоянии, отвечающем техническим и санитарным требованиям.

Перечень услуг и работ, их периодичность, условия оказания и выполнения, размер финансирования определены в соответствии с действующим законодательством, для услуг по техническому обслуживанию специальных систем - в соответствии с нормативно-технической документацией, инструкциями по эксплуатации, паспортами на оборудование, регламентами производства работ.

	Вид платежа	Размер платы руб./м2 в месяц	Ед. изм
1.	Техническое обслуживание и ремонт	50,47	Руб/м2 в месяц
2.	Санитарное содержание территории	9,58	Руб/м2 в месяц
3.	Охрана	42,44	Руб/м2 в месяц
4.	Уборка	28,29	Руб/м2 в месяц
	<i>ИТОГО</i>	130,78	Руб/м2 в месяц

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Здании - по тарифам, установленным органами государственной власти Санкт-Петербурга.

По истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание Объекта и иных платежей, управляющая организация вправе индексировать размер такой платы (платежей) в пределах официального индекса потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, при условии, что размер такой платы (платежей) не был изменён решением общего собрания собственников Здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 1, строение 1, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников Здания.

Необходимые работы по текущему ремонту, перечень которых определяется в соответствии с нормативными документами, осуществляются собственными силами управляющей организации или силами привлеченных организаций без дополнительного проведения общего собрания собственников.

Управляющая организация

Клиент

_____/Латыпов В.А.

_____/_____

Правила пользования Зданием

Настоящие Правила определяют условия эффективного и безопасного пользования Здания и обязательны к выполнению всеми лицами, находящимися на территории Здания.

В тексте данных Правил приняты следующие определения:

Здание – здание надземной автостоянки открытого типа с кадастровым номером 78:34:0004270:20331, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 1, строение 1.

Администрация Здания – руководящий (административный) персонал, обеспечивающий надлежащее состояние и функционирование Здания.

Транспортное средство (ТС) – легковые автомобили, мотоциклы, велосипеды, прицепы, принадлежащие Клиентам на праве собственности или законном владении.

Машино-место – предназначенная исключительно для размещения ТС индивидуально-определенная часть Здания, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и, границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Клиент – лицо, которому машино-место принадлежит на праве собственности или ином законном основании.

Устройство доступа – персонализированное приспособление (электронный брелок, прокси-карта и т.п.), обеспечивающее проход (проезд) в Здание и выход (выезд) из Здания во взаимодействии с электронной системой контроля удаленного доступа.

1. Общие положения

1.1. Правила являются обязательными для исполнения всеми Клиентами, в собственности или законном владении которых находятся машино-места, расположенные в Здании.

1.2. Пользование машино-местом и общим имуществом Здания должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов других Клиентов, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

1.3. На территорию Здания допускаются легковые автомобили, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) не превышают 1,9 м по высоте и 2,0 м по ширине; максимальная разрешенная масса которых не превышает 3 500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, не превышает восемь.

1.4. Движение на территории Здания осуществляется в соответствии с правилами дорожного движения, со скоростью не более 5 км/час. Приоритетным правом обладают пешеходы, коляски и т.п.

1.5. Машино-места, расположенные в Здании, используются исключительно для парковки ТС. Использовать машино-места для складирования имущества запрещено.

1.6. Одно машино-место в Здании может быть использовано для парковки ТС, количество которых определено документами (правоустанавливающими документами на машино-место, схемой расстановки, проектом, и пр.).

1.7. Парковка ТС разрешается Клиенту только в границах машино-места, находящегося в его собственности или законном владении.

1.8. Клиент может передавать свое право пользования машино-местом третьим лицам, на основании письменно оформленных документов (доверенность, договор, и др.). На основании предоставленных Клиентом документов Администрация Здания вносит в электронную базу данных соответствующие сведения.

1.9. При неправильном размещении (парковке) ТС в Здании, в случае создания помех для пользования машино-местами, принадлежащих другим собственникам, Администрация Здания имеет право эвакуировать ТС из Здания на прилегающую к Зданию территорию, расходы по эвакуации возлагаются на виновное лицо.

1.10. Самостоятельный доступ Клиента в Здание осуществляется исключительно с использованием устройств доступа.

1.10.1. Допускается пропуск на территорию Здания по предъявлению Клиентом документа, удостоверяющего его личность (паспорт, водительское удостоверение).

1.10.2. Сотрудники скорой медицинской помощи, правоохранительных органов, МЧС, аварийных служб и их транспорт, допускаются в Здание беспрепятственно, при предъявлении служебного удостоверения.

2. Клиент обязан:

2.1. Для внесения в электронную базу данных Клиентов машино-мест, расположенных в Здании, и оформлению Устройства доступа, предоставить Администрации Здания: документы, подтверждающие возникновение у Клиента права собственности или законного владения машино-местом), доверенности на право пользования, паспортные данные, сведения о ТС (марка и государственный регистрационный номер) и контактный телефон, по которому можно связаться в любое время.

2.2. Своевременно информировать Администрацию Здания о смене ТС.

2.3. Не создавать препятствий для проезда и парковки ТС других Клиентов.

2.4. Выполнять требования (предписания) административного и сервисного персонала Здания, касающиеся исполнения настоящих Правил.

2.5. Своевременно производить оплату содержания Здания и земельного участка, на котором расположено Здание.

- 2.6. Обеспечивать сохранность Устройства доступа, в случае его утраты незамедлительно поставить в известность Администрацию Здания. Клиент несет все потенциальные риски наступления негативных последствий, связанных с добровольной передачей принадлежащего ему Устройства доступа третьим лицам.
- 2.7. Соблюдать очередность движения по территории Здания, при въезде/выезде. Преимуществом проезда пользуются ТС, следующие на выезд.
- 2.8. Управлять ТС в соответствии с требованиями правил дорожного движения, имеющихся в Здании информационных указателей и световой индикации.
- 2.9. Соблюдать чистоту и порядок в Здании, не допускать повреждения оборудования и имущества Здания, а также повреждения имущества других Клиентов.
- 2.10. В случае возникновения задымления или пожара, а также ситуаций, которые могут повлиять на безопасность пользования машино-местами или вызвать причинение ущерба конструктивным элементам и оборудованию Здания и/или имуществу Клиентов, незамедлительно известить об этом Администрацию Здания.
- 2.11. При нахождении в Здании, держать малолетних детей за руку, не оставлять их без присмотра.
- 2.12. При перемещении в Здании с домашними животными, принять все меры для исключения возможности нанесения ими вреда другим Клиентам, общему имуществу Здания, имуществу третьих лиц и загрязнения помещений и машино-мест Здания (владельцы животных обязаны убирать за ними экскременты).
- 3. На территории Здания запрещается:**
- 3.1. Стоянка автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе.
- 3.2. Стоянка неисправного автотранспорта.
- 3.3. Стоянка автомобилей с работающим двигателем.
- 3.4. Стоянка ТС за пределами границ машино-места, принадлежащего Клиенту, в т.ч. на проезжей части, перед эвакуационными выходами, проездами и т.д.
- 3.5. Склаживать канистры, автопокрышки, бумагу, газовые баллоны, отходы дерева, игрушки, другие огнеопасные (легковоспламеняющиеся) материалы и вещества.
- 3.6. Курить. Употреблять спиртные напитки и наркотические вещества.
- 3.7. Осуществлять мойку автомобилей.
- 3.8. Выполнять ремонт ТС, заправлять и сливать топливо, подзаряжать аккумуляторную батарею на автомобиле, осуществлять замену колес.
- 3.9. Проникать в служебные и технологические помещения.
- 3.10. Двигаться под закрывающиеся ворота (шлагбаум) либо запретительный красный сигнал светофора, в т.ч. препятствовать закрыванию ворот.
- 3.11. Въезд/выезд по одному устройству доступа одновременно двух и более ТС («на хвосте» движущегося впереди транспортного средства).
- 3.12. Использовать машино-место и оборудование Здания не по назначению, загромождать проходы и пути эвакуации другим Клиентам, складировать и выбрасывать мусор вне специально отведенных мест.
- 3.13. Выгул собак.
- 3.14. Перемещение на велосипедах, самокатах, роликах, скейтбордах и т.п.
- 3.15. Аудио прослушивание с применением громкоговорителей, использование музыкальных инструментов.
- 3.16. Самоуправные действия, связанные с вмешательством в работу инженерных систем и специального оборудования, используемого в Здании (подключения к коммуникациям, переключение приборов управления, тумблеров, кнопок и т.п.).
- 3.17. Самовольно вносить изменения в конструктивные элементы Здания (проводить любые виды работ, перепланировку помещений, устанавливать ящики для хранения, демонтировать отбойники колес, корректировать и затирать разграничительные линии разметки и т.п.).
- 3.18. Самостоятельно подключаться к источникам электроэнергии, пользоваться электронагревательными приборами с открытой спиралью.
- 3.19. Пользоваться открытым огнем, пиротехническими устройствами (свечи, петарды и т.п.)
- 3.20. Использовать въездные ворота Здания для пешего прохода.
- 3.21. Требовать от административного и сервисного персонала выполнения действий, противоречащих его функциям по предоставлению услуг и выполнению работ в Здании;
- 3.22. Прикасаться к чужим ТС, а также препятствовать их проезду в Здании.
- 3.23. Наступать (наезжать) на переносимые электрические кабели, лежащие на полу в период выполнения сервисного обслуживания.
- 3.24. Нарушать план расстановки ТС согласно схемы.

Управляющая организация

Клиент

_____/Латыпов В.А.

_____/_____

Приложение № 2 к бюллетеню для голосования №1 на внеочередном общем собрании собственников надземной автостоянки, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 1, строение 1

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта и их стоимость

Размер ежемесячной платы (размер финансирования) за содержание и обслуживание общего имущества, дополнительные услуги устанавливается с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также исходя из минимального перечня работ и услуг, для поддержания в состоянии, отвечающем техническим и санитарным требованиям.

Перечень услуг и работ, их периодичность, условия оказания и выполнения, размер финансирования определены в соответствии с действующим законодательством, для услуг по техническому обслуживанию специальных систем - в соответствии с нормативно-технической документацией, инструкциями по эксплуатации, паспортами на оборудование, регламентами производства работ.

	Вид платежа	Размер платы руб./м2 в месяц	Ед. изм
1.	Техническое обслуживание и ремонт	50,47	Руб/м2 в месяц
2.	Санитарное содержание территории	9,58	Руб/м2 в месяц
3.	Охрана	42,44	Руб/м2 в месяц
4.	Уборка	28,29	Руб/м2 в месяц
	ИТОГО	130,78	Руб/м2 в месяц

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Здании - по тарифам, установленным органами государственной власти Санкт-Петербурга.

По истечении каждых 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание Объекта и иных платежей, управляющая организация вправе индексировать размер такой платы (платежей) в пределах официального индекса потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, при условии, что размер такой платы (платежей) не был изменён решением общего собрания собственников Здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Суздальское шоссе, дом 22, корпус 1, строение 1, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников Здания.

Необходимые работы по текущему ремонту, перечень которых определяется в соответствии с нормативными документами, осуществляются собственными силами управляющей организации или силами привлеченных организаций без дополнительного проведения общего собрания собственников.