

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**на предоставлении услуг по управлению и эксплуатации,**  
**коммунальных услуг**

МО, г. Химки

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 г.

**Закрытое акционерное общество «Эстейт Сервис дирекция Куркино СЗАО»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Т.П. Маруфиди на основании Устава организации, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Собственник», машино-места № \_\_\_\_\_ в подземной автостоянке расположенной по адресу: Московская обл., г.о. Химки, ул. Бабакина, д.15 с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению и технической эксплуатации подземной автостоянкой, расположенной по адресу: Московская обл., г.о. Химки, ул. Бабакина, д. 15 корп. \_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Объект»), а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Объектом деятельность.

Общая площадь Многоквартирного дома составляет **31 819, 20** кв.м.

В том числе общая площадь подземного паркинга составляет **5 969,7** кв.м.

Общая площадь машино-места Собственника составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

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

### **2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНОВ ДОГОВОРА**

Во избежание двусмысленного толкования положений Договора, Стороны договорились о единообразном понимании в контексте настоящего Договора следующих терминов и определений:

**2.1.** Объект (подземная автостоянка) – инженерное сооружение, пристроенное к многоквартирному жилому дому, состоящее из совокупности архитектурно-строительных элементов: фундамента, стен, перегородок, перекрытий и включающее в себя:

- а) машино-место;
- б) места общего пользования – въезды-выезды, проезды;
- в) технические помещения;
- г) инженерные системы, оборудование и коммуникации.

**2.2.** Общее имущество Объекта – помещения Объекта, не являющиеся машино-местами, предназначенные для обслуживания всего Объекта, в том числе въезды-выезды, проезды, лестницы эвакуационных выходов, вентиляционные камеры, электрощитовые, узлы учета тепла, инженерные системы и оборудование, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, иные предназначенные для обслуживания и эксплуатации Объекта.

**2.3.** Помещение (машиноместо) Собственника – помещение, на которое Собственник обладает правом собственности либо правом оформления в собственность.

**2.4.** Места общего пользования – помещения, используемые всеми собственниками для беспрепятственного прохода и проноса имущества, въезды-выезды, проезды, лестницы и лестничные площадки, пандусы.

**2.5.** Технические помещения – помещения, находящиеся в общей долевой собственности, в которых расположены инженерные системы, оборудование и коммуникации (технические этажи, вентиляционные камеры, электрощитовые, тепловые пункты и т.п.).

**2.6.** Инженерные системы, оборудование и коммуникации – центральное отопление, электроснабжение, вентиляция, противопожарные системы, автоматика инженерных систем, диспетчеризация, системы контроля доступа и т.п., расположенные на Объекте и обеспечивающие нормальную эксплуатацию и жизнедеятельность Объекта.

**2.7.** Техническая эксплуатация Объекта включает в себя управление Объектом (в т.ч. организацию эксплуатации), техническое обслуживание строительных конструкций и инженерных систем Объекта, санитарное содержание мест общего пользования.

**2.8.** Техническое обслуживание Объекта - комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем Объекта, заданных параметров и режимов работы его систем, оборудования и технических устройств и строительных конструкций.

**2.9.** Санитарное содержание мест общего пользования - комплекс работ по санитарному содержанию мест общего пользования.

**2.10.** Цели управления и технической эксплуатации Объекта – обеспечение благоприятных и безопасных условий нахождения Собственника и его имущества на Объекте, надлежащего содержания общего имущества Объекта, а также предоставление коммунальных услуг.

**2.1.11.** Система контроля доступа - совокупность программно-аппаратных технических средств безопасности, имеющих целью ограничение и регистрацию прохода-проезда объектов (людей, транспорта) на заданной территории через «точки прохода/проезда»: двери, ворота.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Собственник обязан:**

**3.1.1.** Своевременно и полностью вносить плату за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором в соответствии с Приложением № 2 к Договору, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3.1.2.** При отсутствии в городе сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить эвакуацию автомобиля с машино-места в случае аварии на инженерных системах.

**3.1.3.** Соблюдать противопожарные правила, т.е. не хранить на машино-месте шины, канистры с легковоспламеняющимися жидкостями, промасленные ветошь и перчатки.

**3.1.4.** Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Объекта, не производить переустройства или перепланировки машино-места без согласования в установленном законодательством РФ порядке.

**3.1.5.** Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

**3.1.6.** Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества Объекта.

**3.1.7.** Возмещать Управляющей компании расходы по восстановлению общего имущества на Объекте (в том числе лифтов) в случае его порчи.

**3.1.8.** В течение 10 (десяти) дней с момента получения Свидетельства о праве собственности на машино-место (как объект недвижимости) передать в Управляющую компанию копию указанного Свидетельства.

## **3.2. Управляющая организация обязана:**

**3.2.1.** Оказывать услуги управления и выполнять работы по технической эксплуатации Объекта и по надлежащему содержанию общего имущества на Объекте в соответствии с Перечнем работ и услуг, выполняемых Управляющей компанией (Приложением №1 к настоящему Договору).

**3.2.2.** Оказывать услуги и выполнять работы по технической эксплуатации Объекта, соответствующие требованиям действующих технических нормативов, регламентов и стандартов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

**3.2.3.** Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, в том числе предоставлять:

а) электроснабжение мест общего пользования;

б) водоснабжение и водоотведение.

**3.2.4.** В целях предоставления коммунальных услуг заключать с организациями коммунального комплекса (ресурсоснабжающими организациями) договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, вести учет поставляемых коммунальных услуг.

**3.2.5.** Принимать от Собственника плату за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.

**3.2.6.** Информировать Собственника об изменении размера платы за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором за месяц до даты предполагаемого изменения.

**3.2.7.** Ежемесячно до 25 числа выдавать Собственнику платежные документы за услуги и работы, выполняемые по настоящему Договору. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату, с последующей корректировкой платежа при необходимости.

**3.2.8.** В случае необходимости проведения плановых работ на машино-месте Собственника направить ему письменное уведомление о проведении работ не позже, чем за десять дней до их начала, и согласовать с Собственником время доступа на машино-место. В случае аварийных ситуаций вызвать Собственника в течение 30 (тридцати) минут для обеспечения доступа на машино-место для ликвидации аварии.

**3.2.9.** Предоставлять Собственнику по его письменному запросу информацию и сведения, касающиеся управления Объектом, содержания общего имущества на Объекте.

**3.2.10.** Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта, устранять аварии и выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

**3.2.11.** Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, порче имущества таких как: затопление, засор канализации, отключение электроэнергии и отопления, подлежащих экстренному устранению, - в течение 30 (тридцати) минут с момента обнаружения или подачи заявки.

**3.2.12.** Обеспечить ведение, учет и архивное хранение технической документации, полученной от Собственника - застройщика. Вести техническую, бухгалтерскую, статистическую и прочую документацию, обеспечивать ее учет и хранение.

**3.2.13.** Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков. Вести прием населения в установленные дни и часы.

**3.2.14.** По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

**3.2.15.** Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет размещается на досках объявлений или иных оборудованных местах. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Объектом, содержанию общего имущества, перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре.

**3.2.16.** На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Объекта или помещению(ям) Собственника.

**3.2.17.** Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

**3.2.18.** Не допускать использования общего имущества собственников помещений на Объекте без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в

возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей компании от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

#### **4. ПРАВА СТОРОН**

##### **4.1. Собственник имеет право:**

**4.1.1.** Пользоваться общим имуществом на Объекте в соответствии с его назначением.

**4.1.2.** Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора.

**4.1.3.** Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора.

##### **4.2. Управляющая организация имеет право:**

**4.2.1.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

**4.2.2.** Привлекать третьих лиц для исполнения обязательств по настоящему Договору.

**4.2.3.** Представлять интересы Собственника, связанные с технической эксплуатацией Объекта, в отношениях с третьими лицами, в пределах полномочий, предоставленных настоящим Договором.

**4.2.4.** Осуществлять контроль за целевым использованием машино-места Собственника и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования указанного машино-места не по назначению.

**4.2.5.** В случаях возникновения аварийной ситуации на машино-месте Собственника, грозящей повреждением имуществу других собственников Объекта, ликвидировать ее собственными силами (или при необходимости с привлечением специализированных организаций) и всеми возможными средствами.

**4.2.6.** По согласованию с Собственником (либо на основании решения Общего собрания собственников помещений Объекта) выставлять счета и взимать с Собственника целевые сборы на дополнительное оборудование и благоустройство Объекта.

**4.2.7.** В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать задолженность по платежам и убытки, причиненные несвоевременной и (или) неполной оплатой.

**4.2.8.** Выступать инициатором, организатором (в т.ч. готовить повестку дня и вести протокол) общего собрания собственников помещений Объекта (в т.ч. заочного), осуществлять подсчет результатов голосования собственников помещений Объекта.

**4.2.9.** Направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта или модернизации Объекта.

#### **5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**5.1.** Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ по управлению и технической эксплуатации Объекта определяется по ставкам, тарифам за отдельные виды работ и услуг, установленным в Расчете размера оплаты за работы и услуги (Приложение № 2 к настоящему Договору).

**5.2.** Стоимость водоснабжения, водоотведения и электроснабжения Объекта мест общего пользования (МОП) определяется размерами тарифов, утвержденных Правительством РФ и Московской области, либо по нормативу потребления/ в случае наличия приборов учета по фактическим показаниям приборов учета потреблённых ресурсов и распределяется пропорционально количеству собственников машино-мест, в случае выхода из строя счетчиков, оплата осуществляется в соответствии с Договорами с ресурсоснабжающими организациями.

**5.3.** Оплата услуг и работ, предусмотренных настоящим Договором, производится Собственником ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организацией, на основании платежного документа, выставленного Управляющей компанией.

**5.4.** В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти Московской области.

**5.5.** Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании платежные документы.

**5.6.** В случае переплаты Собственником средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. В этом случае Собственник обязан дать Управляющей компании распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

**5.7.** В случае изменения или расторжения настоящего Договора Стороны обязуются провести взаимные расчеты по ранее исполненным обязательствам по Договору.

**5.8.** Услуги Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по тарифам, действующим в Управляющей организации на момент подачи соответствующего заявления/заявки.

**5.9.** Неиспользование Собственником машино-места не является основанием невнесения платы за работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 6.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 6.2.** Управляющая организация несет ответственность за состояние общедомовых инженерных систем, архитектурно-строительных элементов Объекта в соответствии с актами разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.
- 6.3.** Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его (или лицами временно пользующимися машино-местом Собственника) действиями (бездействием) имуществу других Собственников, местам общего пользования или инженерному оборудованию Объекта, и устраняет его в течение 5 (пяти) суток с даты получения требования (предписания) Управляющей организацией о его устранении. Собственник устраняет указанный ущерб путем возмещения расходов Управляющей организацией на ликвидацию причиненного ущерба и его последствий. Размер расходов Управляющей организации указывается в счете, выставленном Управляющей организацией, и должен быть документально подтвержден в случае необходимости. Собственник признается выполнившим требование об устранении ущерба с даты поступления на счет, указанный Управляющей организацией, денежных средств в полном размере.
- 6.4.** В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты услуг и работ, предусмотренных настоящим Договором, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 6.5.** Управляющая организация освобождается от ответственности по настоящему Договору за последствия указанных ниже действий Собственника, если они не будут согласованы с Управляющей организацией:
- а) изменение конструктивных элементов Объекта и помещений;
  - б) переоборудование инженерных систем Объекта и помещений;
- 6.6.** Управляющая организация не несет ответственности за перебои в снабжении Объекта коммунальными ресурсами, поставляемыми организациями коммунального комплекса (ресурсоснабжающими организациями).
- 6.7.** В случае, если наложенные на Управляющую организацию штрафные санкции контролирующих органов явились следствием действия (бездействия) Собственника, то Собственник обязан перечислить Управляющей организации сумму предъявленного штрафа в течение 5 (пяти) дней с даты получения соответствующего требования от Управляющей организации.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

- 7.1.** Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. Обстоятельствами непреодолимой силой признаются техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты, восстание, эпидемия, забастовка, землетрясение, пожар, наводнения, стихийные бедствия, правовые акты органов государственной власти и местного самоуправления, непосредственно затрагивающие предмет настоящего Договора, и другие события, которые компетентный орган признает и объявит случаями непреодолимой силы.
- 7.2.** Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в кратчайший срок, но не позднее 5 (пяти) дней после наступления таких обстоятельств, уведомить в письменной форме о таких обстоятельствах другую Сторону.
- 7.3.** Любая Сторона, не исполнившая вследствие обстоятельств непреодолимой силы какие-либо из своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, предпримет все разумные меры для преодоления последствий таких обстоятельств и по их окончании предпримет все разумные меры к возобновлению выполнения своих обязательств. Как только причина возникновения обстоятельств непреодолимой силы исчезнет или будут основания ожидать ее исчезновения, то Сторона, ссылающаяся на препятствующие обстоятельства, уведомит об этом другую Сторону.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 8.1.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.
- 8.2.** Жалобы, претензии, вопросы, разъяснения и т.п., относящиеся к порядку оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору, Стороны оформляют в письменной форме.
- 8.3.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязательств по договору на предоставление услуг по управлению и эксплуатации, коммунальных услуг и организации пропускного режима, Управляющая организация обращается в соответствии с правилами подсудности, установленной для соответствующей суммы требований.

## **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

- 9.1.** Стороны пришли к соглашению, что в случае необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация предпримет все меры для его проведения, а Собственник оплатит Управляющей организации расходы по его проведению соразмерно доле участия Собственника в расходах по управлению и технической эксплуатации Объекта и оплате коммунальных услуг.
- 9.2.** Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменять условия настоящего Договора, в т.ч. изменять стоимость услуг и работ, если это обусловлено принятием новых нормативных актов, тарифов, а также изменением уровня инфляции. Уровень инфляции принимается равным размеру ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, установленной на последний рабочий день года. Управляющая

компания информирует Собственника о любых изменениях условий Договора с обязательным указанием причин и не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до введения изменений.

**9.3.** В случаях, когда настоящий Договор предусматривает информирование Собственника со стороны Управляющей компании, то подобное информирование считается надлежащим образом выполненным при размещении соответствующей информации на информационных стендах Объекта, если иной порядок информирования не предусмотрен действующим законодательством РФ или настоящим Договором.

**9.4.** Во избежание случаев ограничения доступа в гаражный комплекс и не считывания системой номера автомобиля, номерные знаки транспортного средства должны быть читаемы (чистые, без признаков загрязнения).

**9.5** В случаях несвоевременной оплаты со стороны собственника машиноместа доступ на автостоянку ограничивается и может быть исключен из базы системы контроля доступа до погашения задолженности. Во избежании неблагоприятных последствий в связи с отсутствием собственника предусмотрена система авансового платежа.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**10.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и применяется к правоотношению сторон с \_\_\_\_\_ (согласно ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации) и действует до \_\_\_\_\_. В случае, если ни одна из Сторон не заявила о расторжении Договора за 3 (три) месяца до окончания срока его действия, то Договор считается продленным на тот же срок. Дальнейшее продление Договора осуществляется в таком же порядке.

**10.2.** Стороны пришли к соглашению о возможности применения при подписании настоящего Договора, приложений, дополнительных соглашений, дополнений и изменений к нему факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного на подписание договора от имени Управляющей компании.

**10.3.** Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

**10.4.** Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложение №1: Перечень работ и услуг, выполняемых ЗАО «Эстейт Сервис дирекция Куркино СЗАО»;

Приложение №2: Расчет размера оплаты за работы и услуги;

Приложение № 3: Правила пользования Объектом.

## АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Управляющая компания:

**ЗАО «Эстейт Сервис дирекция Куркино СЗАО»**

125466 г. Москва, ул. Соловьиная роща, д. 9

ИНН 7733126977/ КПП 773301001

р/с 40702810238170103538

в Сбербанке России ОАО г. Москва

к/с 3001810400000000225

БИК 044525225

### Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Т.П. Маруфиди/

### Собственник

Машино-место № \_\_\_\_\_.  
\_\_\_\_\_

Свидетельство о собственности:  
\_\_\_\_\_

паспорт: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

## ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

### 1. Заключение договоров:

1.1. заключать Договоры со специализированными организациями для надлежащего исполнения настоящего Договора.

### 2. Система центрального отопления, включая прибор учета тепловой энергии; контрольно-измерительные приборы и автоматику. Техническое обслуживание оборудования:

2.1. смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры;

2.2. восстановление разрушенной тепловой изоляции;

2.3. гидравлическое испытание системы отопления и промывка отопительных приборов;

2.4. регулировка и наладка системы отопления;

2.5. ежегодная подготовка системы отопления к осенне-зимней эксплуатации, предъявление ее готовности представителю теплоснабжающей организации с составлением Акта готовности;

2.6. ежемесячное снятие показаний теплосчётчика и предоставление в теплоснабжающую организацию отчета о расходе тепловой энергии и теплоносителя.

### 3. Система электроснабжения. Техническое обслуживание оборудования:

3.1. проведение работ в строгом соответствии с ПУЭ, ПТЭЭ, ПТБ;

3.2. замена неисправных участков электрической сети Объекта и устройство новых;

3.3. замена вышедших из строя выключателей и розеток;

3.4. замена перегоревших ламп, вышедших из строя светильников;

3.5. замена предохранителей, автоматических выключателей вводно-распределительных устройств, щитов;

3.6. восстановление участков цепей заземления;

3.7. замер параметров электрооборудования: периодически не реже 1-го раза в год измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети; не реже 1-го раза в 3 года замер сопротивления петли «фаза-ноль»; не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи заземляемый элемент – заземлитель;

3.8. периодически (не реже 1-го раза в год) протяжка резьбовых электрических соединений;

3.9. периодически (не реже 1-го раза в год) измерение токов и фазных нагрузок;

3.10. периодически (не реже 1-го раза в год) очистка от пыли электрических сборок в вводно-распределительном устройстве;

3.11. сбор и утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;

3.12. ежемесячное снятие показаний электросчётчиков и предоставление в электроснабжающую организацию отчета о расходе электроэнергии.

### 4. Система вентиляции воздуха. Техническое обслуживание оборудования:

4.1. очистка фильтров;

4.2. уплотнение стыков, ремонт и замена отдельных участков вентиляционных коробов;

4.3. ремонт и замена отдельных дефлекторов, зонтов вентиляционных каналов.

### 5. Противопожарные системы. Техническое обслуживание оборудования:

5.1. техническое обслуживание и содержание автоматической пожарной сигнализации;

5.2. техническое обслуживание системы оповещения о пожаре.

5.3. техническое обслуживание системы подпора воздуха и дымоудаления;

5.4. техническое обслуживание пожарного водопровода и автоматического спринклерного пожаротушения.

### 6. Стены и перегородки. Техническое обслуживание стен и перегородок:

6.1. заделка трещин, выбоин, расшивка швов, восстановление облицовки, восстановление отдельных участков перегородок площадью до 2 кв.м;

### 7. Техническое обслуживание полов:

7.1. заделка выбоин и трещин ступеней и площадок;

### 8. Оконные и дверные заполнения. Техническое обслуживание:

8.1. восстановление отдельных элементов, частичная замена, дверных заполнений;

8.2. установка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей и пр.;

### 9. Внутренняя отделка. Техническое обслуживание:

9.1. восстановление штукатурки стен и потолков местами;

9.2. восстановление отделки стен с покраской местами;

### 10. Элементы внешнего благоустройства:

10.1. очистка урн;

10.2. уборка мусора;

### 11. Санитарное содержание:

11.1. подметание и влажная уборка полов в местах общего пользования Объекта;

11.2. удаление пыли, пятен, локальных загрязнений на поверхности стен, дверей, плафонов и т.д.

11.3. сбор и вывоз ТБО;

11.4. дератизация и дезинсекция помещений.

Генеральный директор

Собственник

ЗАО «Эстейт Сервис дирекция Куркино СЗАО»

\_\_\_\_\_/Т.П. Маруфиди/

\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/

**Расчет ежемесячных взносов на оплату  
коммунальных и эксплуатационных услуг для владельцев м/мест в  
подземном гараже, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_ корп. \_\_\_\_\_**

№ п/п	Наименование расходов	Основание	руб./мес на 1 кв. м.машино-места
<b>1. Коммунальные платежи</b>			
<b>1</b>	Водоснабжение и водоотведение, электроснабжение	Договор с поставщиком	По счетам поставщика (по показаниям приборов учета, пропорционально площади машиноместа)
<b>2. Санитарное содержание, эксплуатация</b>			
<b>2.1</b>	Техническое и санитарное обслуживание	Договор с подрядной организацией	<b>291,47</b>
<b>2.2</b>	Организация пропускного режима	Договор с подрядной организацией	<b>237,97</b>
<b>2.3</b>	Видеонаблюдение	Договор с подрядной организацией	<b>50,018</b>
<b>2.4.</b>	Непредвиденные расходы		<b>14,58</b>
	<b>Всего с НДС (без коммунальных ресурсов):</b>		<b>134,80</b>

**Генеральный директор**  
**ЗАО "Эстейт Сервис дирекция Куркино СЗАО"**  
\_\_\_\_\_/Т.П. Маруфиди/

**Собственник м/м № \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
(подпись владельца)(Ф.И.О. владельца)

## ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ

Настоящие Правила разработаны на основании Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», Московских городских строительных норм (МГСН 05.01-01) в ред. Постановления Правительства Москвы от 15.08.2003 г. № 560-ПП, Постановления Правительства Москвы от 14.12.1993 г. № 1140, правил дорожного движения, СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 19.11.1999г. № 64, Санитарных Правил г. Москвы

### 1. Основные понятия

- **Автомобиль** – легковые автомобили, мотоциклы, прицепы принадлежащие собственникам/пользователям на праве собственности или ином законном владении
- **Система контроля доступа** -совокупность программно-аппаратных технических средств безопасности, имеющих целью ограничение и регистрацию входа-выхода объектов (людей, транспорта) на заданной территории через «точки прохода»: двери, ворота, КПП.
- **Машинместо** – доля в праве общей долевой собственности на объект, соответствующая одному парковочному месту.
- **Нарушитель** – лицо, виновное в причинении вреда имуществу, другим лицам на территории объекта.
- **Объект (далее паркинг)** – одноэтажная подземная автостоянка, расположенная по адресу: г. Мытищи, \_\_\_\_\_.
- **Парковка** – размещение автомобиля на территории паркинга.
- **Пользователь** – физическое или юридическое лицо, не являющееся собственником и владеющее и/или пользующееся машинместом на законном основании (арендатор, член семьи собственника или арендатора и др.).
- **Посетитель** - лица, посещающие паркинг совместно с собственником/ пользователем.
- **Пропуск** – применяются пропуска двух видов: материальные (магнитные карточки, брелки, ключи и др.) и нематериальный (информация о марке автомобиля, его государственном номере, о собственнике/ законном владельце хранящаяся на электронных и бумажных носителях.)
- **Собственник** – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности долей в праве общей долевой собственности на паркинг.
- **СКУД** – система контроля управления доступом, включает в себя двери, шлагбаумы, ворота, считывающие устройства, блоки питания, провода и др.
- **Управляющая организация** – ЗАО «Эстейт Сервис дирекция Куркино СЗАО».
- **Пропускной режим** – порядок, устанавливаемый клиентом или заказчиком, не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения персонала и посетителей объектов охраны и обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа (выхода), лиц, въезда (выезда) транспортных средств, вноса (выноса), ввоза (вывоза) имущества на объекты охраны (с объектов охраны).

### 2. Порядок пользования объектом.

2.1. С целью упорядочивания въезда/выезда и парковки в пределах территории объекта установлен следующий пропускной режим въезда/выезда:

- Въезд/ выезд, вход/ выход на (с) территорию(и) паркинга разрешен собственникам, пользователям и лицам, следующим с ними.
- Пропуск в паркинг автомобилей производится по пропускам, установленной формы.
- Каждый собственник/ пользователь машинместа должен иметь пропуск, дающий право беспрепятственного въезда на территорию паркинга на личном автомобиле; пропуск закрепляется за конкретным собственником/ пользователем.
- Приоритетом на территории паркинга обладают пешеходы, коляски и т.п.
- Сотрудники скорой медицинской помощи, правоохранительных органов, МЧС, аварийных служб и их транспорт допускаются в паркинг беспрепятственно, при предъявлении служебного удостоверения.
- Движение на территории паркинга осуществляется в соответствии с правилами дорожного движения.
- Ограничение скорости движения автомобилей на территории паркинга – 5 км/час.
- При выезде из паркинга пропуск сдается на КПП объекта. При въезде в паркинг пропуск с КПП выдается на руки собственнику / пользователю.

### 2.2 На территории объекта устанавливаются следующие правила парковки:

- Парковка автомобилей на территории паркинга осуществляется в соответствии с машинместом, указанным в право устанавливающего документа на машинместо.
- Парковка на территории паркинга может осуществляться лишь согласно нанесенной на покрытие разметке.



- Машиноместа на паркинге должны использоваться всеми собственниками/ пользователями исключительно для парковки и хранения автомобиля. Использовать машиноместо для складирования запрещено.
- Собственники/ пользователи машиномест на паркинге должны парковать в пределах разграничительных линий, определяющих конкретное машиноместо, не создавать помех другим собственникам/ пользователям в пользовании машиноместами.
- В целях безопасности, в паркинге рекомендуется не оставлять автомашины на ручном тормозе и с включенной передачей. Под колесо автомобиля необходимо поместить противооткатное устройство (башмак), наличие которого обеспечивает владелец автомобиля.
- Создание помехи для выезда припаркованного на территории паркинга автомобиля признается грубым нарушением правил противопожарной безопасности и является основанием для применения к нарушителю мер ответственности, предусмотренных законодательством РФ.
- При неправильной парковке автомобиля на территории паркинга в случае создания помех для пользования объектом другими лицами охрана имеет право эвакуировать автомобиль, расходы по эвакуации автомобиля возлагаются на виновное лицо.
- При выявлении замечаний по эксплуатации паркинга собственником/ пользователем производится запись в Книге отзывов и предложений, хранящийся на КПП.
- Движение внутри паркинга должно осуществляться с включенным ближним светом фар.

### **3. Пропускной режим. Виды пропусков. Порядок выдачи и уничтожения пропусков.**

- Пропускной режим осуществляется путем занесения в базу данных СКД на основании свидетельства о собственности на машиноместо и заключенного договора на предоставление услуг по управлению и эксплуатации, коммунальных услуг ;
- Контроль за пропускным режимом осуществляется при помощи средств СКУД системы контроля доступа путем видеофиксации.

### **4. Правила пожарной и общественной безопасности на территории паркинга (в соответствии с требованиями ФЗ от 22.08.2004г. № 122-ФЗ, ППБ-01-03).**

На территории объекта запрещается:

- Пользоваться гаражным комплексом владельцам транспортных средств, снабженных газовым оборудованием;
- Загромождать проезды и выездные ворота.
- Пользоваться открытыми источниками огня (костры, факелы, паяльные лампы).
- Курение.
- Оставлять автомобиль:
- - загруженный легковоспламеняющимися жидкостями (ЛВЖ), горючими жидкостями (ГЖ), газами, сильнодействующими ядовитыми веществами (СДЯВ);
- - с неисправной системой питания, газового оборудования, систем смазки.
- Заправлять и сливать топливо.
- Оставлять автомобиль с открытой горловиной топливного бака, с открытым краном газового оборудования.
- Подзаряжать аккумуляторную батарею на автомобиле.
- Производить любые виды работ (сварочные, кузнечные, термические, малярные, деревообрабатывающие и т.д.).
- Нарушать план расстановки автомобилей согласно схемы.
- За нарушение правил пожарной безопасности граждане несут административную и уголовную ответственность.

### **5. На территории паркинга запрещается:**

- Движение по территории объекта со скоростью более 5 км/ч.
- Нарушать правила дорожного движения, дорожные знаки.
- Подача звуковых сигналов на территории паркинга.
- Распивать спиртные напитки на территории паркинга.
- Выгул собак.
- Регулировка сигналов, тормозов и любой ремонт автотранспортных средств (вне отведенных для данных работ мест).
- Хранение и парковка автомобилей, находящихся в технически неисправном (ветхом) состоянии.
- Мойка автомобилей (вне отведенных для данных работ мест).
- Складирование автопокрышек, велосипедов, канистр.
- Стоянка автомобиля с работающим двигателем более двадцати минут.
- Собственникам/ пользователям, посетителям находиться в местах ограниченного доступа без разрешения Управляющей компании.
- Расклеивать объявления, производить любые работы на общем имуществе паркинга, без согласования с собственниками машиномест и Управляющей компанией.
- Складировать, выбрасывать любой мусор вне специально отведенных мест.
- Передвигаться по территории паркинга на мотороллерах, мопедах и других подобных ТС, а также на скейтбордах, роликовых коньках и т.д.
- Въезжать на территорию паркинга грузовым автомобилям.

- В целях обеспечения режима антитеррористической безопасности, исключения хранения на территории паркинга автомобилей, находящихся в розыске, а так же для проведения рейдов проверки незаконно припаркованных автомобилей или автомобилей, находящихся без движения более 3-х месяцев, наличие ПОСТОЯННОГО или ВРЕМЕННОГО пропуска на торпедо, под лобовым стеклом автомобиля является обязательным на весь период нахождения автомобиля на территории паркинга.

#### 6. Собственник/ пользователь обязан:

- Соблюдать настоящие правила.
- Во избежание ограничения доступа Для въезда на территорию паркинга необходимо иметь читаемые номера на ТС, а также отсутствие задолженности по данному договору.
- По требованию охраны представиться и представить документы (документы на автомобиль, пропуск на территорию паркинга).
- Немедленно сообщить охране и/или Управляющей компании любым доступным способом о всех нарушениях общественного порядка, пропускного режима, настоящих правил.
- При перемещении по территории паркинга домашних животных собственник/ пользователь обязаны принять все меры для исключения возможности нанесения ими вреда людям, другим животным, общему имуществу, имуществу третьих лиц и загрязнения территории паркинга (владельцы животных обязаны убирать за ними экскременты).
- Своевременно вносить плату за услуги управления, эксплуатации, коммунальные услуги и услуги организации пропускного режима.

#### 7. Ответственность

- Управляющий/ охрана не несет ответственности за кражу или исчезновение личных вещей из автомобилей.
- Собственник/ пользователь несет ответственность за нарушение действующего законодательства и настоящих правил и может быть привлечен к административной ответственности, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- Собственник/ пользователь обязан соблюдать правила пользования объектом и пропускного режима в паркинге.
- Собственник/ пользователь, нарушивший настоящие правила обязан возместить ущерб, причиненный другим собственникам/ пользователям, общему имуществу или третьим лицам; при причинении вреда посетителем (в случае отказа посетителя возместить причиненный ущерб) ответственность возлагается на собственника.
- Факт нарушения настоящих правил и вина лиц могут подтверждаться следующими доказательствами:
  - - актом, подписанным виновным лицом и представителем охраны и/или Управляющей компании;
  - - фото или видео съемкой с указанием даты и времени съемки;
  - - решением (предписанием, актом, протоколом и т.п.) органов государственной, муниципальной, судебной власти.

Для установления факта нарушения и виновного лица достаточно одного из вышеперечисленных доказательств.

- Размер причиненного ущерба определяется на основании расчета (сметы), составленного Управляющей компанией или специализированной организацией.
- Управляющий письменно уведомляет виновное лицо о необходимости в установленный срок управляющим устранить причиненный вред имуществу. Если виновное лицо в установленный срок не устраняет причиненный ущерб, управляющий вправе самостоятельно осуществлять ремонт, а расходы на ремонтные работы возложить на нарушителя.
- Ущерб, причиненный Общему имуществу и/ или денежная сумма, потраченная Управляющей компанией на устранение нарушения выставляется отдельным платежным документом (квитанцию, счет и др.) по оплате коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию, предъявляемую нарушителю за текущий месяц и подлежат обязательной оплате в срок до 10 числа следующего месяца.

#### 8. Действия в аварийных, чрезвычайных и экстремальных ситуациях.

##### 8.1. Действия в аварийных ситуациях.

К аварийным ситуациям относятся такие неисправности, повреждения или разрушения инженерного оборудования или конструктивных элементов парковки, которые влекут за собой нанесение ущерба парковки и/или имуществу собственников/пользователей.

- При обнаружении неисправности инженерного оборудования на территории парковки Собственник/Пользователь, посетитель:
  - - немедленно должен сообщить информацию об аварии охране и/или Управляющей компании;
  - - привлечь на помощь других Собственников/Пользователей находящихся в непосредственной близости от места аварии;
  - - по возможности, принять меры по ограничению ущерба, который может вызвать повреждение – устранению аварийной ситуации, ее распространению, распространению ее последствий.

##### 8.2. Действия в чрезвычайных и экстремальных ситуациях.

- **Обнаружение подозрительного предмета:** возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами:

- - если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться «в этом месте, в это время», не оставляйте этот факт без внимания;
- - если вы обнаружили подозрительный предмет, опросите находящихся рядом людей, возможно он принадлежит им;
- если владелец не установлен – немедленно сообщите о подозрительном предмете охране и/или в Управляющую компанию или полицию.
- **Во всех перечисленных случаях:**
- - Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте подозрительный предмет.
- - Зафиксируйте время обнаружения подозрительного предмета.
- - Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасного подозрительного предмета.
- - Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.
- - Не забывайте, что Вы являетесь самым важным очевидцем.
- **Помните:**

Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, коробки, игрушки и т.п.

**- Родители!**

Вы отвечаете за жизнь и здоровье ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе, на территории парковки, может представлять опасность.

**- Ещё раз напоминаем:**

Не предпринимайте самостоятельно никаких действий с подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами – это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

**8.3. Действия при обнаружении пожара:**

- Немедленно сообщите о пожаре в пожарную охрану по телефону 01;
- Оповестите находящихся на территории парковки людей и охрану;
- По возможности приступите к тушению пожара подручными средствами;
- Эвакуируйтесь.

**8.4. Получение информации об эвакуации.**

- Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.
- Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды.
- Если вы находитесь в помещении, выполняйте следующие действия:
  - - Возьмите личные документы, деньги, ценности.
  - - Окажите помощь по эвакуации людей (детей, пожилых людей, инвалидов и др.)
  - - Не допускайте паники и спешки. Покидайте территорию парковки организованно!
  - - Возвращайтесь на объект только после отмены сигнала об эвакуации и разрешения ответственных лиц.

**8.5. Помните:**

Паника в любой чрезвычайной ситуации вызывает неосознанные действия, приводящие к тяжелым последствиям. От согласованности и четкости ваших действий будет зависеть жизнь и здоровье многих людей.

**9. Телефоны экстренных служб.**

**01** – Пожарная служба

**02** – Полиция

**03** – Скорая помощь

**112** – Единый телефон экстренной службы

Генеральный директор  
 ЗАО «Эстейт Сервис дирекция Куркино СЗАО»

Собственник м/м № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Т.П.Маруфиди/

\_\_\_\_\_/