



ООО «Жилищное управление-ЖБК-1»

**Договор
управления общим имуществом
гаражного комплекса (нежилого здания подземной автостоянки), расположенного по адресу:
г.Белгород, ул. Газовиков, д.15-А**

**Договор
управления общим имуществом гаражного комплекса**

г. Белгород

« _____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищное управление-ЖБК-1» в лице директора Шарапова Олега Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Управляющая организация"**, с одной стороны и

_____ (Ф.И.О.),
являющийся (-аяся) собственником _____ (кол-во) машиномест (-а) № _____ (____/____ (размер доли) Доли в праве общей собственности) в нежилом здании подземной автостоянки, расположенного по адресу: г.Белгород, ул. Газовиков, д.15-А (далее – гаражный комплекс), на основании _____

_____ именуемый (-ая) в дальнейшем **"Собственник"**, с другой стороны, на основании норм действующего законодательства Российской Федерации, в том числе норм Федерального закона от 24.07.2023 N 338-ФЗ "О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, предусмотренную настоящим Договором, обязуется оказывать комплекс услуг по управлению общим имуществом гаражного комплекса, в том числе оказывать услуги по надлежащему содержанию гаражного комплекса, в соответствии с перечнем работ и услуг, указанных в Приложении №1 к договору, а Собственник обязуется оплачивать эти услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

1.2. Объектом управления является общее имущество гаражного комплекса, расположенного по адресу: г.Белгород, ул. Газовиков, д.15-А. Характеристика и состав общего имущества гаражного комплекса указаны в Приложении №3 к Договору.

1.3. Перечень услуг и работ, а также их стоимость определены в Приложении №1 к Договору. Обслуживание общего имущества гаражного комплекса осуществляется только в пределах данного перечня. Изменение перечня работ и услуг (Приложение №1), осуществляемых Управляющей организацией, производится на основании решения общего собрания собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание) и при согласии на изменения перечня работ и услуг со стороны Управляющей организации.

1.4. Собственник самостоятельно и за свой счет осуществляет обслуживание оборудования и иного имущества, не включенного сторонами состав общего имущества гаражного комплекса и в Перечень услуг и работ (Приложение №1).

1.5. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание).

2. Обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Обеспечивать управление общим имуществом гаражного комплекса, в том числе оказание услуг по надлежащему содержанию гаражного комплекса в соответствии с утвержденным перечнем работ и услуг.

2.1.2. Уведомлять Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей гаражного комплекса, о выполнении плановых ремонтных работ, об обнаружении неисправностей, относящихся к общему имуществу гаражного комплекса (неисправности сетей, оборудования, приборов учета и т.п.), создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан и имуществу граждан одним из способов, указанных в п.7.2 настоящего Договора по усмотрению Управляющей организации.

2.1.3. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, по усмотрению Управляющей организации одним из способов, указанных в п.7.2 настоящего Договора.

2.1.4. Рассматривать обращения Собственника в течение 30 календарных дней со дня получения обращения при условии, что в обращении Собственника указаны сведения, необходимые для идентификации Собственника как лица, с которым Управляющей организации заключен договор, а именно: Фамилия, имя, отчество, адрес регистрации и/или почтовый адрес, номер телефона, адрес электронной почты (при наличии), указанных Собственником в договоре. Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение). В случае, если в обращении не указаны сведения, перечисленные в настоящем пункте, срок рассмотрения обращения приостанавливается до момента предоставления Собственником необходимых сведений.

2.1.5. Своевременно уведомлять Собственника об изменении размера оплаты за услуги;

2.2. Собственник обязуется:

2.2.1. Своевременно и в полном объеме нести все расходы и производить оплату услуг Управляющей организации по управлению общим имуществом гаражного комплекса в размере и в порядке в соответствии с условиями настоящего договора, независимо от фактического использования Собственником своего машино-места в гаражном комплексе (доли в праве общей собственности на нежилое здание).

2.2.2. Содержать собственное машино-место и имущество гаражного комплекса, не включенное в перечень работ и услуг (Приложение №1), в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила пожарной безопасности.

2.2.3. Использовать машино-место, а также помещения для прохода и проезда к машино-месту в соответствии с функциональным и целевым назначением, определенным техническим паспортом и иной проектно-технической документацией;

2.2.4. Не допускать:

- производить перепланировку/переустройство помещений гаражного комплекса, в том числе возводить ограждения по границе машино-места или в любой другой части гаражного комплекса, в том числе перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы гаражного комплекса, в случае если данные изменения не предусмотрены проектной документацией и/или после проведения данных работ будет невозможным осуществление надлежащего содержания и обслуживания инженерных сетей, системы пожарной безопасности и иного оборудования

- самовольного переоборудования внутренних инженерных сетей и оборудования, либо установления и подключения без соответствующего разрешения и использования электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности электрической сети, оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств) и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

2.2.5. Соблюдать правила пользования и содержания имущества гаражного комплекса и прилегающей территории, правила пожарной безопасности (Приложение №2)

2.2.6. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении, расторжении договоров найма/пользования/аренды машиноместа;

б) об отчуждении доли в праве общей собственности на нежилое здание (с предоставлением копии документов, подтверждающих переход права собственности новому собственнику);

2.2.7. Уведомлять в письменном виде Управляющую организацию об изменении адреса, контактных и иных данных Собственника, указанных в настоящем договоре.

2.2.8. Сообщать Управляющей организации свой действующий номер телефона и адрес электронной почты на случай экстренной связи и в целях оперативного обмена документами. В случае предоставления Собственником недостоверных данных риск неблагоприятных последствий несет Собственник.

2.2.9. При обнаружении неисправностей в общем имуществе гаражного комплекса, немедленно сообщать о них Управляющей организации.

2.2.10. Заблаговременно, в срок не позднее 10 рабочих дней до проведения общего собрания собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание), в письменном виде с приложением повестки собрания подписанной инициатором, информировать Управляющую организацию о проведении собственниками общих собраний собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание) по вопросам управления и содержания общего имущества гаражного комплекса.

2.2.11. Своевременно, в срок не позднее 3 рабочих дней с момента проведения собрания, направлять Управляющей организации оригиналы или надлежащим образом заверенные копии

протоколов общих собраний собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание), бюллетеней (решений, листов голосования) собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание), участвующих в собрании, а также документы, рассмотренные на общем собрании собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание).

2.2.12. При необходимости выполнения дополнительных работ и услуг по управлению гаражным комплексом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в гаражном комплексе, не учтенных в Приложении № 1 к настоящему Договору, по требованию Управляющей организации принимать на общем собрании собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание) решение о выполнении таких работ и услуг, а также о порядке их финансирования;

2.2.13. Во избежание причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Собственника, собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание), по требованию Управляющей организации во время выполнения сезонной уборки и иных работ, указанных в Приложении №1 к Договору или иных работ, необходимых для надлежащего управления и содержания гаражного комплекса, освобождать на время выполнения работ машино-место и места общего пользования гаражного комплекса и выполнять иные требования Управляющей организации.

В случае несогласия с требованиями Управляющей организации, Собственник в день выдачи требования направляет в адрес Управляющей организации в письменном виде мотивированные возражения.

2.2.14. Своими силами и за счет собственных средств обеспечивать защиту транспортного средства от незаконного проникновения и хищения любым не запрещенным действующим законодательством способом, в том числе путём установки дополнительных внутренних замков, сигнализации на автомобиль, заключения договора страхования имущества.

2.2.15. При направлении обращения в адрес Управляющей организации указать сведения, необходимые для идентификации Собственника как лица, с которым Управляющей организацией заключен договор, а именно: Фамилия, имя, отчество, адрес регистрации и/или почтовый адрес, номер телефона, адрес электронной почты (при наличии).

2.2.16. Не ограничивать доступ Управляющей организации, а также организации, привлекаемой Управляющей организацией на подрядной основе, к общему имуществу гаражного комплекса и не препятствовать выполнению необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.2.17. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

3. Права Сторон

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Требовать от Собственника внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными счетами на оплату, иными платежными документами.

3.1.2. При несвоевременной и (или) неполной оплате услуг по договору, Управляющая организация имеет право требовать и взыскивать с Собственника задолженность по настоящему Договору, а также пени в размере 0,3% от не уплаченной вовремя суммы за каждый день просрочки.

3.1.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям, определяя по своему усмотрению условия таких договоров без письменного согласия Собственника. При этом Управляющая организация обязана осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам и нести перед Собственником ответственность за исполнение указанных обязательств.

3.1.4. Изменить очерёдность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очерёдность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей гаражного комплекса, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3.1.5. Требовать от Собственника:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (аварийного, текущего и капитального характера), в том числе понесенных в результате выполнения работ по

предписанию/предостережению/представлению/ требованию контролирующего или надзорного органа, а также решению суда, необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые Управляющая организация при заключении настоящего договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов за текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества гаражного комплекса, выполненный по предписанию/предостережению/представлению/ требованию контролирующего или надзорного органа, а также решению суда, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание) о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято или общее собрание собственников машино-мест в гаражном комплексе не состоялось.

3.1.6. Инициировать и проводить общее собрание собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание) в целях решения всех вопросов, связанных с управлением, содержанием или ремонтом общего имущества гаражного комплекса.

3.1.7. Самостоятельно выбирать обслуживающие и прочие организации, а также заключать с ними договоры от собственного имени и за счет Собственника/Собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание), либо от имени и за счет Собственника/Собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание).

3.1.8. Представлять интересы Собственника/Собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание) по вопросам управления, содержания и технического обслуживания гаражного комплекса в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных, правоохранительных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.9. Обращаться в правоохранительные органы с заявлениями по фактам неправомерных действий (бездействия) и причинения ущерба в отношении общего имущества гаражного комплекса, в суд с требованиями о приведении общего имущества гаражного комплекса в соответствии с проектной документацией и техническим паспортом, о демонтаже незаконных строений. Собственники машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание) уполномочивают Управляющую организацию на подачу таких заявлений со всеми правами без исключений.

3.1.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Получать услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором в надлежащем объеме и качестве.

3.2.2. Принимать участие в общих собраниях собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание), в том числе по вопросу выбора способа управления общим имуществом гаражного комплекса.

3.2.3. Принимать в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, решения, отнесенные к компетенции общего собрания собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание);

4. Стоимость услуг и порядок расчетов, условия оказания услуг

4.1. Размер ежемесячной платы за управление общим имуществом гаражного комплекса (нежилого здания подземной автостоянки), расположенного по адресу: г.Белгород, ул. Газовиков, д.15-А, состоит из постоянной части и переменной части.

Размер постоянной части ежемесячной платы за управление общим имуществом гаражного комплекса за 1 машино-место в гаражном комплексе (1/62 доли в праве общей собственности на нежилое здание) указан в Приложении №1 к настоящему Договору и на момент утверждения настоящего договора на общем собрании собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание) составляет 835 руб.

Размер переменной части ежемесячной платы за управление общим имуществом гаражного комплекса определяется управляющей организацией на основании фактических затрат, понесенных управляющей организацией при оплате потребленных коммунальных услуг по гаражному комплексу (нежилому зданию подземной автостоянки), расположенному по адресу: г.Белгород, ул. Газовиков,

д.15-А. Стоимость понесенных управляющей организацией затрат при оплате коммунальных услуг распределяется между собственниками в нежилом здании пропорционально доле в праве общей собственности на нежилое здание.

4.2. Расчетный период для оплаты по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Собственник вносит плату по настоящему Договору до 25-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором были оказаны Услуги, на основании счета на оплату Услуг, предоставленного Управляющей организацией. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

4.4. Основанием для оплаты стоимости услуг по настоящему договору является выставленный Управляющей организацией счет на оплату (платежный документ).

4.5. Управляющая организация направляет Собственнику счет на оплату (платежный документ) не позднее 15-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором были оказаны Услуги любым из нижеуказанных способов:

- направлением простым письмом Почтой России на бумажном носителе по адресу, указанному в договоре
- направлением по адресу электронной почты, указанному в договоре (без направления платежного документа на бумажном носителе);
- направлением счета с помощью электронного документооборота

В случае неполучения счета на оплату (платежного документа), его утери или по причине возникновения иной необходимости, Собственник запрашивает и самостоятельно получает у Управляющей организации счет на оплату (платежный документ).

4.6. Оплата может быть произведена Собственником следующими способами:

- безналичным способом перечислением на расчетный счет Управляющей организации, по указанным в счете на оплату реквизитам;

- наличными денежными средствами в кассу Управляющей организации;

4.7. Размер платы может быть увеличен по инициативе Управляющей организации, но не чаще одного раза за год, на индекс потребительских цен в Белгородской области на все товары и услуги за предыдущий календарный год, а также дополнительно в случае изменения действующего законодательства и в связи с непредвиденными до заключения Договора обстоятельствами. Уведомление Собственника об изменении стоимости услуг осуществляется за 30 календарных дней до её повышения, по усмотрению Управляющей организации одним из способов, указанных в п.7.2 настоящего Договора.

При этом индексация применяется к последнему действующему размеру платы. Индексация может осуществляться неограниченное количество раз. Подписание дополнительного соглашения к Договору и принятие общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы, определяемом в вышеназванном порядке, не требуется.

4.8. Неиспользование Собственником и иными лицами машино-места в гаражном комплексе не является основанием для освобождения Собственника машино-места в гаражном комплексе от платы за услуги по настоящему Договору.

4.9. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.

4.10. Выполнение дополнительных работ и услуг в отношении общего имущества гаражного комплекса, не предусмотренных настоящим договором, осуществляется на основании решения общего собрания собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание), за отдельную оплату и при условии наличия согласия Управляющей организации и организационных, материальных и технических возможностей у Управляющей организации для выполнения не предусмотренных Договором работ и услуг.

4.11. Оплата дополнительных работ, услуг по заявкам Собственника в отношении машино-места Собственника, производится на основании отдельного соглашения при условии предварительной 100% оплаты.

4.12. Управляющая организация не обязана доказывать размер фактических расходов, возникших у нее в связи с содержанием общего имущества гаражного комплекса, выделяя их по отношению к одному из собственников помещений. Объем выполненных работ (услуг) по договору в Акте приемки выполненных работ (оказанных услуг) в отношении общего имущества гаражного комплекса не указывается и Собственником не утверждается. Отчет по исполнению настоящего

Договора, а также по расходованию денежных средств Управляющей организацией не составляется.

4.13. В течение трех рабочих дней с момента получения акта оказанных услуг Собственник обязан подписать представленный акт оказанных услуг либо при наличии претензий, направить в письменном виде мотивированный отказ. В случае, если Собственник в установленный срок с момента получения акта оказанных услуг не подписал (не направил Управляющей организации) его и не представил письменного мотивированного отказа, услуги считаются принятыми в полном объеме, стоимость - подтвержденной и подлежащей оплате в установленный договором срок.

4.14. Акт выполненных работ (оказанных услуг) в отношении общего имущества гаражного комплекса может быть подписан любым Собственником машино-места в гаражном комплексе (доли в праве общей собственности на нежилое здание). Периодичность составления актов выполненных работ определяется Управляющей организацией самостоятельно.

5. Срок действия, изменение, расторжение Договора и урегулирование споров

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его утверждения на общем собрании собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание) и действует в течение 1 (одного) года.

5.2. Договор считается пролонгированным на один год в случае отсутствия решения общего собрания Собственников, принятого большинством собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание) о выборе иной Управляющей организации, о смене способа управления, либо в случае отсутствия уведомления Управляющей организации о расторжении договора (отказа от продления срока действия Договора) с соблюдением условий раздела 7 настоящего договора, направленного за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания его действия. Договор может автоматически продлеваться неограниченное количество раз.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

5.3.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание) должны быть предупреждены не позже, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до расторжения Договора;

б) по инициативе Собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание) в гаражном комплексе в случае:

- решения общего собрания собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание) о смене способа управления или выбора иной Управляющей организации.

в) в иных случаях, установленных действующим законодательством РФ.

5.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ)

5.5. Все изменения Договора оформляются дополнительным соглашением, подписываются Сторонами в соответствии с условиями Договора, если иное не предусмотрено Договором или действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Договор может быть изменен по решению суда в случаях, установленных законом.

5.7. Все споры (разногласия) по настоящему Договору Стороны обязуются разрешать путем переговоров.

Если в ходе переговоров Стороны не смогли достичь взаимовыгодного соглашения (решения), то такие споры (разногласия) подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.8. Стороны определили, что досудебный претензионный порядок для требований Управляющей организации о взыскании с Собственника задолженности по настоящему договору не обязателен.

6. Ответственность Сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за объем, режим и качество услуг, предоставляемых Собственнику в рамках настоящего Договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный имуществу Собственника, а также от ответственности за нарушение качества предоставления услуг по настоящему Договору, если докажет, что негативные последствия произошли вследствие непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение, эпидемии, военные действия, а также маневры или иные военные мероприятия; террористические акты и т.п.) или в случае несоблюдения

Собственником условий пункта 2, подпунктов 2.2.1-2.2.17 настоящего договора.

6.3. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Собственника или пользователей, которым Собственник предоставил машино-место в гаражном комплексе (долю в праве общей собственности на нежилое здание), осуществляется за счет Собственника.

6.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.5. В случае аварии, поломок оборудования, произошедших по вине Собственника, устранение их производится за счет Собственника.

6.6. В рамках настоящего договора Управляющая организация не предоставляет Собственнику услуги по охране, хранению (в т.ч. ответственному хранению) транспортных средств или иного имущества расположенных на территории гаражного комплекса и, соответственно, Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения имуществу Собственника или общему имуществу гаражного комплекса ущерба по вине третьих лиц. Похищенное или поврежденное общее имущество гаражного комплекса восстанавливается за счет виновных лиц или на основании решения общего собрания собственников машино-мест в гаражном комплексе (долей в праве общей собственности на нежилое здание) или предписаний надзорных и контролирующих органов за счет дополнительных средств Собственника (ов)/Собственника.

6.7. Управляющая организация не несет ответственность за дефекты и недостатки, допущенные при строительстве гаражного комплекса; обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, лежит на застройщике. При выявлении строительных дефектов после истечения гарантийного срока собственники на общем собрании принимают решение о необходимости устранения данных дефектов и финансировании соответствующих работ.

6.8. Управляющая организация несет ответственность только в пределах перечня работ, являющегося предметом настоящего договора.

6.9. Во всех других случаях неисполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. Подписывая настоящий договор, Собственник подтверждает, что условия договора и условия оказания услуг ему понятны. Информация об оказываемой услуге является достаточной. Принимая условия настоящего договора, Собственник подтверждает свое согласие со всеми условиями, определенными в настоящем договоре.

7.2. Управляющая организация уведомляет Собственника об услугах, работах, осуществляемых Управляющей организацией, о наличии задолженности, о стоимости услуг и иной информации, необходимой для исполнения настоящего Договора одним из способов по усмотрению Управляющей организации в виде:

- размещения объявления на информационном стенде (стендах) в гаражном комплексе
- размещения информации на официальном сайте Управляющей организации
- СМС-сообщений на указанный Собственником номер телефона или сообщением через мессенджеры на указанный Собственником номер телефона
- в формате информационной рассылки на адрес электронной почты, указанной Собственником.

7.4. Направление Собственником в адрес Управляющей организации обращений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, осуществляется путем передачи обращений на электронную почту или в офис Управляющей организации нарочно или почтой России.

7.5. Заявки на выполнение работ (неаварийного характера) направляются Собственником в рабочие дни и во время, являющее рабочим для Управляющей организации (график и время работы размещены на официальном сайте Управляющей организации) следующими способами: по электронной почте, нарочно или почтой России в адрес Управляющей организации с указанием информации, предусмотренной п.2.2.15 настоящего Договора.

7.6. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Собственник выражает согласие на обработку Управляющей организацией следующих персональных данных Собственника: Ф.И.О., паспортные данные, ИНН, СНИЛС, адрес места регистрации, дата рождения, почтовый адрес, номер телефона/факса, адрес электронной почты, сведений о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на

пользование помещением, в том числе о его площади, иные персональные данные необходимые для исполнения договора. Управляющая организация вправе производить обработку указанных персональных данных в целях исполнения настоящего договора. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение и передачу третьим лицам, обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных. Хранение персональных данных осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

7.4. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, первый из которых находится у Управляющей организации, второй - у Собственника.

7.6. Перечень приложений к Договору:

- Приложение № 1. Перечень услуг и работ, стоимость обслуживания гаражного комплекса
- Приложение №2. Правила пользования и содержания имущества гаражного комплекса и прилегающей территории
- Приложение №3. Характеристика и состав общего имущества гаражного комплекса
- Приложение №4 Заявление о согласии на обработку персональных данных

8. Адреса и банковские реквизиты Сторон

«Управляющая организация»

ООО «Жилищное управление-ЖБК-1»

Россия, 308013, г. Белгород,

ул. Коммунальная, д. 15, пом. 48

тел/факс 8 (4722) 56-80-29 (приемная),

8 (4722)56-99-51 (касса),

8 (4722)73-21-22 (бухгалтерия),

8 (4722)56-98-34 (инженерная служба),

8 (4722)74-90-81 (диспетчер)- (рабочие дни, пн-пт, с 8-00

до 17-00, перерыв с 13-00 до 14-00)

+7 (919) 221-35-83, +7 (915) 529-86-38 – аварийная

служба (в выходные, праздничные дни, нерабочее время)

эл. почта: gugbk1@belbeton.ru

официальный сайт: <http://gugbk-1.ru/>

ОКПО 98428787, ОГРН 1063123156183

ИНН 3123148080, КПП 312301001

р/с 40702810207000011841

к/с 30101810100000000633 БИК 041403633

в Белгородское отделение №8592

ПАО Сбербанк в г. Белгороде

Директор _____ **О.Н. Шарапов**

«Собственник»

ФИО физического лица:

Адрес места жительства:

Дата рождения:

Место рождения:

Паспорт: _____

Выдан: _____

ИНН _____

СНИЛС _____

Тел.: _____

Эл.почта: _____

_____ / _____)

**Перечень услуг и работ по управлению общим имуществом
гаражного комплекса (нежилого здания подземной автостоянки), расположенного по адресу:
г.Белгород, ул. Газовиков, д.15-А и размер платы
(в месяц за 1 машино-место (долю в праве общей собственности на нежилое помещение))**

Услуги	Периодичность
1. Техническое обслуживание внутренних инженерных сетей:	2 раза в год либо по мере необходимости
1.1. Водоснабжение, водоотведение:	
• проверка технического состояния внутренних инженерных сетей	
• осмотры внутренних инженерных сетей	
• устранение течи, засоров внутренних инженерных сетей	
• аварийное обслуживание внутренних инженерных сетей	
снятие показаний общих приборов учета, контроль работоспособности	
1.2. Электроснабжение:	
• проверка технического состояния внутренней электросети и электрооборудования	
• аварийное обслуживание внутренней электросети и электрооборудования	
• техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок	
снятие показаний общих приборов учета, контроль работоспособности	
1.3. Отопление:	
• проверка технического состояния,	
• осмотры,	
• устранение незначительных неисправностей,	
• аварийное обслуживание	
2. Проверка контура заземления	1 раз в 3 года
3. Техническое обслуживание конструктивных элементов	1 раз в год либо по мере необходимости (закрашивание граффити максимально 4 раза в год)
• проверка технического состояния,	
• осмотры,	
• устранение незначительных неисправностей в местах разрушений,	
• закрашивание граффити,	
• устранение засоров водосточной системы	
4. Обслуживание автоматических ворот	1 раз в месяц
• Очистка полотна ворот и корпусов привода или, от грязи;	
• проверка работы оборудования;	
• проверка крепежа оборудования и надежности сварочных соединений; заключение о выявленных недостатках;	
• смазка всех трущихся частей - петель, роликов и замков;	
• проверка регулировка/механизмов;	
• регулировка открытия/закрытия;	
• регулировка зазоров;	
• очистка и смазка шарнирных соединений; установка люфтов, подтяжка крепежных соединений;	
• регулировка концевых выключателей;	
• проверка срабатывания реверсов и усилия давления створок, их регулировка;	
• протяжка клемных соединений электрической части оборудования;	
• рекомендации по дальнейшей эксплуатации и сроках проведения следующего технического обслуживания.	

5. Техническое обслуживание систем противопожарной защиты (автоматической установки пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, автоматического дымоудаления)	1 раз в квартал
Примечание: Материалы, расходные материалы и оборудование для проведения ремонтных работ и замены, модернизации средств противопожарной защиты оплачиваются Собственником отдельно и не включены в стоимость договора.	
6. Услуги по управлению	постоянно
ведение досудебно-претензионной работы по взысканию задолженности	по необходимости
ведение технической документации	постоянно
организация эксплуатации автостоянки (контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых услуг)	ежедневно
составление плана необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества на основании результатов осмотров, обращений Собственников машино-мест для утверждения работ на общем собрании собственников машино-мест	1 раз в 6 месяцев
контроль соблюдения собственниками правил пользования, фиксация нарушений	ежедневно
организация общих собраний собственников машино-мест	по необходимости
организация приема и ведение учета предложений, заявлений и жалоб, собственников машино-мест, подготовка на их основе вопросов для повестки общего собрания собственников, организация общих собраний	ежедневно
Количество машино/мест	62
За 1 машино/место (постоянная часть)	835

«Управляющая организация»
ООО «Жилищное управление-ЖБК-1»

«Собственник»

_____ (Ф.И.О.)

Директор _____ О.Н. Шарапов _____ / _____ /

**Правила
пользования и содержания имущества гаражного комплекса и прилегающей
территории
по адресу: г.Белгород, ул. Газовиков 15-А**

1. Общие положения.

1.1. Правила пользования и внутреннего распорядка обязательны к исполнению, как Собственником машино-места в гаражном комплексе (доли в праве общей собственности на нежилое здание), так и иными лицами, которым машино-место в гаражном комплексе (доля в праве общей собственности на нежилое здание) переданы во временное владение и пользование, в том числе Арендаторам.

2. На территории гаражного комплекса и территории, прилегающей к гаражному комплексу запрещено:

2.1. курить и/или распивать спиртные напитки;

2.2. размещать, хранить в местах общего пользования личные вещи, в том числе мебель, бытовую технику, предметы домашнего обихода из горючих материалов, использовать гаражный комплекс под складирование и хранение строительных материалов и т.п.;

2.3. хранить легковоспламеняющиеся жидкости, горюче-смазочные и взрывоопасные материалы, газовые баллоны, шины

2.4. устраивать ремонтные мастерские, окрасочные камеры;

2.5. подогревать двигатели и производить ремонтные работы с применением открытого огня (паяльные лампы и пр.), а также пользоваться открытыми источниками огня для освещения; разводить костры, зажигать факелы, запускать петарды и салюты;

2.6. применять и хранить сжиженные газы, дрова, древесный уголь и т.п.;

2.7. использовать электронагревательные приборы для отопления;

2.8. хранить в гаражном комплексе транспортное средство с открытыми горловинами топливных баков, а также при наличии течи горючего и масла;

2.9. хранить тару из под горючих жидкостей и масел

2.10. осуществлять стоянку транспортного средства с включенным двигателем, осуществлять длительный прогрев двигателя в гаражном комплексе, оставлять без присмотра машины с работающим двигателем внутри гаражного комплекса и на остальной территории гаражного комплекса;

2.11. подключаться к электропроводке внутреннего освещения гаражного комплекса;

2.12. самостоятельно осуществлять замену ламп в местах общего пользования

2.13. переносить электропроводку, устранять неисправности электропроводки освещения, распределительных щитов и распределительных коробок.

2.14. осуществлять выброс всех видов отходов, а также изношенных шин, горюче-смазочных материалов, деталей для автотранспортных средств и т.п.

2.15. осуществлять мойку транспортного средства, чистку от снега и грязи транспортного средства;

2.16. осуществлять ремонт и техническое обслуживание транспортного средства, в том числе замену жидкостей, масел, аккумуляторов, осуществлять заправку транспортного средства топливом, слив топлив, осуществлять подзарядку аккумулятора транспортного средства и т. д.

2.17. осуществлять въезд транспортного средства в аварийном состоянии, с повреждениями и/или неисправностями рулевого управления и тормозной системы, при наличии утечки ГСМ, а также на буксире;

2.18. блокировать проезды, пешеходные дорожки, эвакуационные выходы, гаражи, места общего пользования;

2.19. производить перенос инженерных сетей, нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг

2.20. использовать воду из пожарных систем в целях, не связанных с пожаротушением

2.21. производить любые виды работ (сварочные, кузнечные, кузовные, термические, малярные, деревообрабатывающие, строительно-монтажные работы и т.д.), в том числе с использованием легковоспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей,

2.22. производить перепланировку/переустройство помещений гаражного комплекса, в том числе возводить ограждения по границе машино-места или в любой другой части гаражного комплекса, в том числе перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы гаражного комплекса, в случае если данные изменения не предусмотрены проектной документацией и/или после проведения данных работ будет невозможным осуществление надлежащего содержания и обслуживания инженерных сетей, системы пожарной безопасности и иного оборудования

2.23. въезжать на территорию гаражного комплекса, хранить на территории гаражного комплекса любые виды транспортных средств с двигателем на газе

2.24. парковать, размещать транспортное средство вне границ принадлежащего машино-места, в том числе в местах общего пользования

2.25. создавать помехи транспортным средствам других Собственников

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО «Жилищное управление-ЖБК-1»

_____ (Ф.И.О.)

Директор _____ О.Н. Шарапов

_____ / _____ /

от _____ 202__ г.

**Характеристика и состав общего имущества
гаражного комплекса по адресу: г. Белгород, ул. Газовиков, 15-а
Характеристика:**

Характеристика автостоянки:

этажность – 1

количество парковочных мест на подземном этаже автостоянки - 62, общей площадью 2409 м²

1. Помещения, конструктивные элементы и инженерные коммуникации		
Наименование элемента общего имущества	Параметры	Примечание:
автостоянка	Назначение: нежилое Наименования: Площадь пола 2540,8 м ² Материал пола: асфальт Площадь въезда: 169,3 м ²	
Помещения специального назначения, помещения общего пользования	Назначение: нежилое Наименования: Пост охраны, электрощитовая, с/у, КУИ, узел ввода, вентпомещение, тамбур, лестничная клетка, вентпомещение (вытяжка, дымоудаление) Площадь пола Материал пола: линолеум, керамическая плитка, тротуарная цементно-песчаная плитка	
лестничные площадки	Количество 2 шт. Площадь пола Материал пола сборные ж/б ступени	
крыши	Площадь кровли Навес на въезде в автостоянку Количество-1шт. Навес входа Количество-1шт.	
Вентиляция	Система вентиляции: Венткамера 2 шт	
Системы пожарной сигнализации	Количество: -1шт. (система пожарной сигнализации) -1шт. (автоматическая система порошкового пожаротушения: 161 шт. «Буран -8У» 2012 г., 17 шт. «Буран-2,5» 2012 г.,)	По заключению ООО «Сигнализация» от 15.08.2024 г. у модулей порошкового пожаротушения истец срок службы (эксплуатация более 10 лет). Согласно п.6.6.1 ГОСТ Р 59638-2021 требуется заменить данные модули, либо с привлечением производителя принять решение о

		возможности их дальнейшей эксплуатации. Необходимо решение общего собрания собственников по вопросу восстановления/ремонта/замены системы порошкового пожаротушения
Системы электроснабжения	Количество: -1 шт. (автостоянка ВРУ)	
Светильники	Количество шт.	
Система отопления (индивидуальное, централизованное)	Индивидуальное. (электрические обогреватели BONO)	
Система водоснабжения	Количество 1 шт.	
Система водоотведения	Количество 1 шт.	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек 2 шт.; - вентилей 1 шт.; - кранов 4 шт.	
Система видеонаблюдения	По проекту отсутствует	По проекту отсутствует
Система контроля доступа	Количество 1 шт.	
Ворота	Количество 1 шт.	
Калитка	Количество 1 шт.	
Ограждение	отсутствует	
Шлагбаум	отсутствует	

«Управляющая организация»
ООО «Жилищное управление-ЖБК-1»

«Собственник»

_____ (Ф.И.О.)

Директор _____ О.Н. Шарапов _____ / _____ /

ЗАЯВЛЕНИЕ
о согласии на обработку персональных данных

Я, нижеподписавшийся _____ (далее - Субъект), _____ года рождения, в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 26.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, своей волей и в своем интересе настоящим даю свое согласие ООО «Жилищное управление-ЖБК-1» (далее - Оператор) на обработку моих персональных данных, к которым относятся: - анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения, ИНН, СНИЛС, номер телефона, электронная почта и др.);- паспортные данные;- адрес регистрации;- адрес места жительства; сведения о регистрации права собственности в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, размер платы за техобслуживание (в т.ч. и размер задолженности);- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

Персональные данные обрабатываются Оператором в целях исполнения договорных и иных гражданско-правовых отношений при осуществлении Управляющей организацией хозяйственной деятельности, повышения оперативности и качества обслуживания Субъекта, в том числе исполнения Управляющей организацией обязательств по договору, включающих в себя функции, связанные с:- регистрацией обращений, жалоб, заявлений граждан, сбора, систематизации, обработки и хранения информации о собственниках помещений, потребителях жилищно-коммунальных услугах; - расчетами и начислениями платы за обслуживание и коммунальные и иные услуги, оказываемые по договору;- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов, счетов;- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;- иные цели, связанные с исполнением договора, одной из сторон которого является Субъект.

Настоящее согласие субъекта на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора, а также срока исковой давности с момента расторжения Договора и иными требованиями законодательства РФ. По истечении сроков хранения таких документов они подлежат уничтожению.

Я оставляю за собой право отозвать в любой момент согласие посредством составления соответствующего письменного документа, который может быть направлен мной Оператору по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу: Оператора, либо вручен лично под расписку представителю Оператора.

Подтверждаю, что ознакомлен (а) с Положением оператора об обработке персональных данных, а также нормами Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных мне разъяснены. Оператор гарантирует, что обработка моих личных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

Права и обязанности в области защиты персональных данных мне разъяснены и понятны.

_____/_____/_____

«_____»_____202__ г.