**Договор управления №\_\_\_/ММ**

г. Москва 01 июня 2025 года

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемая в дальнейшем **«Заказчик»,** с одной стороны, и

**ООО «ЭкоИнвестСтрой»** в лице Генерального директора Айнетдиновой Гузелии Фатыховны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**Определения и понятия, используемые в Договоре.**

Объект недвижимости: многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным гаражом – стоянкой по адресу: г. Москва, ул. М. Полянка, д. 2, в котором Заказчику принадлежит жилое/нежилое помещение, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Управляющая компания - организация, уполномоченная Заказчиком на выполнение функций по управлению таким домом, на заключение по агентскому поручению Заказчика, от своего имени и за счет Заказчика договоров со снабжающими организациями на поставку коммунальных услуг. Отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых Заказчику предоставляются коммунальные услуги.

Общее имущество в многоквартирном доме:

* помещения в данном доме, принадлежащие Заказчику, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
* механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование и иное, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
* земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирныйдом, определяется в соответствии с действующим Законодательством РФ.

Сети – объекты инженерной инфраструктуры Дома, включающие в себя, но не ограничиваясь, водопроводные, канализационные, дренажные и иные коммуникации; кабели электрические, волоконно-оптические линии связи, слаботочные кабели и линии освещения территории Дома.

Оборудование – объекты инженерной инфраструктуры, в том числе, но не ограничиваясь: оборудование для вентиляции, отопления, кондиционирования воздуха, электрические генераторы, системы освещения и электроснабжения, системы водоподготовки, водоподачи и канализации, приборы учета, системы связи, пожарной и охранной сигнализации.

Переустройство помещений:

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, не требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка помещений:

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения:

- перенос и разборку перегородок,

- перенос и устройство дверных проемов,

- объединение комнат или их разграничение,

- устройство дополнительных кухонь и санузлов,

- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений,

- устройство или переоборудование существующих тамбуров и пр.

Переоборудование помещений:

* Устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат.
* Прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Реконструктивные работы:

* Ликвидация, изменение формы балконов, лоджий, террас, тамбуров, козырьков.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг, сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Неполная оплата коммунальных услуг – наличие у Заказчика задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере услуг, превышающей сумму 2 (Двух) месячных размеров платы за коммунальную услугу, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного между Заказчиком и Управляющей компанией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* 1. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников жилых помещений в Многоквартирном доме.
  2. Управляющая компания осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от 20 марта 2015 года № 077000061.
  3. Целью Договора является управление   многоквартирным   домом, а именно обеспечение благоприятных и комфортных условий проживания граждан в многоквартирном доме, сохранение многоквартирного дома в состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.
  4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями: Конституции Российской Федерации, Гражданского Кодекса Российской Федерации, Жилищного Кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), [Постановления Правительства от 15.05.2013 № 416](https://1umd.ru/#/document/99/499020841/)  «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют в той части, в которой не противоречат действующему законодательству.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Заказчик поручает, а Управляющая компания в течение срока действия Договора обязуется оказывать услуги, выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также работы по обеспечению предоставления Заказчику коммунальных услуг и иных услуг в многоквартирном жилом доме с нежилыми помещениями и подземным гаражом – стоянкой, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Малая Полянка, дом 2 (далее по тексту – «ЖК Онегин»).

Перечень работ и услуг, выполняемых Управляющей компанией, является Приложением №1 к настоящему Договору.

2.2. Услуги, не входящие в перечень услуг в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, оказываются Заказчику на основании сделанной им Заявки, за дополнительную плату.

2.3. Заказчику на праве собственности принадлежит следующее Машиноместо(а):

- Машиноместо № \_\_\_, площадью \_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу: город Москва, ул. Малая Полянка, д.2, этаж \_\_\_, помещение \_\_\_, комната \_\_\_, что подтверждается свидетельством/записью о государственной регистрации права в ЕГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.**

3.1. Управляющая компания обеспечивает своими силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренным Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (приложение №1 к Договору).

3.2. Управляющая компания обязуется заключать договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при обеспечении предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в ЖК «Онегин», а также потребляемых при содержании общего имущества в ЖК «Онегин» с организациями, оказывающими коммунальные услуги (далее – Поставщики коммунальных услуг), подписывать акты приема-передачи оказанных ими услуг (поставленных коммунальных ресурсов), производить оплату потребленных услуг (коммунальных ресурсов) за счет средств, перечисленных Заказчиком в соответствии с п.5.1 настоящего Договора.

3.3. Управляющая компания обязуется проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД.

3.4. Управляющая компания обязуется начислять обязательные платежи за жилищно-коммунальные услуги, установленные решением общего собрания собственников в МКД; Принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, коммунальные и другие услуги согласно настоящему Договору и платежному документу.

3.5. Управляющая компания обязуется принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в порядке, предусмотренном постановлениями Правительства от 13.08.2006 г. №491, от 15.05.2013 г. №416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

3.6. Управляющая компания представляет интересы Заказчика в государственных и муниципальных органах управления, а также перед любыми третьими лицами по всем вопросам, связанным с эксплуатацией дома.

3.7. Управляющая компания ведет личный прием собственников помещений в ЖК «Онегин» по вопросам выполнения настоящего Договора по месту нахождения офиса Управляющей компании, указанного в настоящем Договоре.

3.8. Управляющая компания обязана вести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, в том числе при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества собственников помещений в ЖК «Онегин», поврежденного в результате наступления страхового случая (в случае если общее имущество собственников помещений в ЖК «Онегин» застраховано).

3.9. Управляющая компания обязуется рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, в случае выявления недостатков принимать меры, необходимые для их устранения в устанавливаемые Управляющей компанией сроки. Не позднее 10 (Десять) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. Ответ направляется Заявителю почтой (заказным письмом) или выдается под роспись на руки лично.

3.10. Управляющая компания обязуется обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в ЖК «Онегин», включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.11. Управляющая компания обязуется предоставлять письменный отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с п.11 ст.162 Жилищного Кодекса РФ ежегодно в течение первого квартала года, следующего за расчетным.

3.13. Управляющая компания обеспечивает круглосуточное (24 часа) аварийно – диспетчерское обслуживание Дома, а также предоставляет Заказчику в случае необходимости информацию о телефонах городских аварийных служб.

3.12. Управляющая компания обязуется принимать все необходимые меры по обеспечению бесперебойной работы Сетей и Оборудования, в том числе санитарно – технического и инженерного оборудования.

3.13. Управляющая компания обязуется незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций в доме. Управляющая компания обязуется своевременно уведомлять Заказчика о возникновении таких ситуаций, если это может повлиять на использование Заказчиком принадлежащей ему Квартиры.

3.14. В случае если Управляющей компании стало известно о планируемом временном прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций), Управляющая компания обязуется заблаговременно извещать об этом Заказчика. При этом, перерасчет оплаты предоставленных коммунальных услуг производится только, если соответствующий перерасчет был произведен поставщиками коммунальных услуг.

3.15. Управляющая компания вправе самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, оказывать услуги по настоящему Договору лично, а также вправе привлекать третьих лиц, при условии наличия у них надлежащих разрешений, лицензий, сертификатов на оказание соответствующих услуг/выполнение работ. При этом Управляющая компания отвечает перед Заказчиком за действия третьих лиц как за свои собственные.

3.16. Управляющая компания осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещений и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

Не требуется согласно ч. 1 ст. 6 Закона № 152-ФЗ согласие собственников помещений на обработку персональных данных, если она необходима для исполнения договора, Сторонами которого либо выгодоприобретателями по которому они являются, а также для заключения любых гражданско-правовых договоров по инициативе собственников помещений или договоров, по которым собственники помещений будут являться выгодоприобретателями.

3.17. Управляющая компания вправе готовить предложения общему собранию собственников помещений в МКД по установлению на предстоящий год:

• размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;

• перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предусмотренного приложением № 1 к настоящему Договору.

3.18. Управляющая компания вправе требовать от Собственника предоставления информации, необходимой для выполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

3.19. Управляющая компания вправе заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование отдельным собственникам помещений или третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК.

3.20. Управляющая компания вправе запретить выполнение любых работ в Квартире и (или) находящихся в ней Сетей и Оборудования в случае отсутствия необходимых разрешений и согласований для выполнения таких работ, нарушения при производстве работ действующих норм и правил, а также в случае, если такие работы могут привести к порче общего имущества дома, либо нарушению прав других собственников помещений в доме.

3.21. Управляющая компания вправе требовать от Заказчика внесения платы по Договору в полном объёме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.22. Управляющая компания вправе размещать на информационном стенде в холле подъездов информацию о наличии задолженности по оплате за эксплуатационные услуги, коммунальные расходы и взносы на капитальный ремонт, указывая номер квартиры и размер образовавшейся задолженности. При этом, в список включаются квартиры, чья задолженность по тому или иному платежу составляет более 3х месяцев, либо образовалась недоплата за эксплуатационные услуги, коммунальные расходы более чем 90 000 (Девяносто тысяч) рублей.

3.23. Управляющая компания вправе требовать возмещения убытков в полном объёме, понесенных в результате нарушения Заказчиком обязательств по платежам и иные убытки, причиненные Заказчиком из-за невыполнения условий Договора, а также взыскивать с виновных сумму задолженности, пени и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором.

3.24. Управляющая компания вправе приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Заказчику в случаях и в порядке, предусмотренном и определенном действующим Законодательством РФ.

3.25. Управляющая компания вправе требовать допуска в заранее согласованное с Заказчиком время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Заказчиком жилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.26. Управляющая компания вправе организовать подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) ЖК «Онегин».

3.27. В течение срока действия Договора Управляющая компания вправе созывать и проводить очередные (годовые) и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях осуществления деятельности по управлению ЖК «Онегин». Информация о всех проводимых общих собраниях собственников, а также о результатах таких собраний доводится до сведения собственников помещений путем размещения на информационных стендах, расположенных в холлах подъездов ЖК «Онегин» и(или) на информационном стенде, расположенном в офисе Управляющей компании, а также на официальном сайте Управляющей компании.

3.28. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору Управляющая компания не вправе уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносам на капитальный ремонт третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц. Заключенный, в таком случае, договор об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги считается ничтожным. Уступка права (требования) по возврату просроченной задолженности за ЖКУ возможна в исключительных случаях, которые названы в [части 18](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMM2OQ/) статьи 155 ЖК РФ.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА.**

4.1. Заказчик обязуется по требованию Управляющей компании освободить Машиноместо на время проведения работ, связанных с ремонтом паркинга либо с устранением аварийных ситуаций.

4.2. Заказчик обязуется использовать Машиноместо только для стоянки автомобиля.

4.3. Заказчик обязуется соблюдать правила пользования подземным паркингом (Приложение №2 к настоящему Договору).

4.4. Запрещается выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче общего имущества дома. Заказчик обязуется возместить убытки, возникшие по его вине и (или) лиц, допущенных Заказчиком к выполнению работ или совершению указанных действий.

4.5. Заказчик обязуется соблюдать установленный контрольно-пропускной режим.

4.6. В случае утери или порчи электронного пропуска незамедлительно сообщить об этом Управляющей компании.

4.7. Заказчик обязуется письменно уведомить Управляющую компанию об отчуждении Машиноместа по любым основаниям (продажа, дарение и др.) и о передаче права пользования Машиноместом (аренда, безвозмездное пользование и др.). В случае отчуждения по любым основаниям Машиноместа, Заказчик обязан не позднее 5 (Пять) календарных дней представить документы на нового собственника. При поступлении сведений, Управляющая компания вносит изменения в программу (расчет кварплаты), которая автоматически производит перерасчет по поступившим данным. Перерасчет производится за текущий месяц, в котором поступили указанные сведения.

4.8. Заказчик обязуется использовать Машиноместо исключительно по его прямому назначению с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, а также в целях обеспечения пожарной безопасности не складировать (не размещать) вещи (предметы) по периметру и внутри принадлежащего ему Машиноместа.

**5. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

5.1. Цена услуг, оказываемых в соответствии с Договором, составляет **4 125,00** (Четыре тысячи сто двадцать пять) рублей 00 копеек за одно Машиноместо в месяц.

5.2. Размер платы индексируется один раз в год.

Управляющая компания не позднее чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание машиноместа готовит предложение по размеру платы и направляет его на рассмотрение совета дома (уполномоченного представителя собственников). Предложение должно содержать расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом индексации для его утверждения на общем собрании собственников. Если общее собрание собственников в МКД не состоится (не было кворума), Управляющая компания проводит индексацию размера платы в порядке, согласованном сторонами в настоящем договоре.

Стороны договорились, что индексация будет проводиться в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов, сложившихся из соотношения фактического индекса и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое помещение на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным.

Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества рассчитывается на следующий год по следующей формуле:

РПм =РПм – 1 \* ИПЦ \* (1+Ch/100), где:

РПм – размер платы за содержание машиноместа, рассчитываемый на очередной год (будущий год)

РПм – 1 – размер платы за содержание машиноместа, действующего в текущем году;

ИПЦм – индекс потребительских цен, определяемый в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, одобренном Правительством Российской Федерации;

Cn – ставка налога на добавленную стоимость в соответствии с законодательством о налогах и сборах на дату выставления платежного документа, %.

5.3. Информация об измененном размере платы, определенный в порядке п.5.2 настоящего Договора, доводится управляющей компанией до сведения собственников за 30 дней до первого числа месяца, с которого вводится новый размер платы, путем размещения такой информации на информационных стендах и размещения в системе ГИС ЖКХ.

5.4. Перечисление денежных средств, предусмотренных п.5.1 настоящего Договора, производится ежемесячно до 10 (Десятого) числа текущего месяца, путем перевода Заказчиком денежных средств на расчетный счет Управляющей компании, на основании выставленного Управляющей компанией счета на имя Собственника Квартиры. Счет выставляется Управляющей компанией до 25 числа месяца, предшествующего расчетному.

5.5. По соглашению Сторон Управляющая компания за дополнительную плату выполняет работы и услуги, не предусмотренные Приложением № 1 к настоящему Договору.

В частности, но не исключительно, за дополнительную плату выполняются:

- устранение повреждения имущества паркинга, вызванное действиями Заказчика.

5.6. Заказчик обязан уплачивать ежемесячный взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, установленном в соответствии с ч.8.1 ст.156 ЖК РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

В случае изменения в установленном порядке тарифа (размера) взноса на капитальный ремонт, Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

Оплата ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме осуществляется ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.7. В случае просрочки оплаты Заказчиком денежных средств, указанных в п.5.1 Договора, более, чем на 2 (Два) календарных месяца, Заказчик обязан оплатить Управляющей компании пени в размере и порядке, которые установлены ЖК РФ.

5.8. Неиспользование собственником машиноместа не является основанием невнесения платы.

5.9. По инициативе любой из Сторон проводится сверка расчетов за оказанные услуги. Однако такая сверка не может проводиться чаще, чем 1 (Один) раз в месяц.

5.10. Для получения справок, выписок из финансово-лицевого счета и иных документов об отсутствии задолженности, Заказчик обязан оплатить жилищно-коммунальные услуги за текущий месяц, а при наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, оплатить её в полном объеме.

5.11. Если Заказчик более чем на 2 (Два) календарных месяца просрочит внесение платежей по настоящему Договору, Управляющая компания вправе в одностороннем порядке приостановить предоставление Услуг по Договору до исполнения Заказчиками своих обязательств в части оплаты стоимости Услуг. При ограничении предоставления коммунальных услуг, в срок не позднее, чем за 5.12. (Пять) рабочих дней, Управляющая компания письменно информирует Заказчика о сроках и причинах приостановки оказания услуги/или выполнения работ по настоящему Договору.

**6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. 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.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Срок действия настоящего Договора составляет 5 лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.2. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается. Под односторонним изменением понимается, в том числе, принятие собственниками помещений решения о внесении изменений или дополнений в Договор в случае, если такие изменения или дополнения не согласованы с Управляющей компанией и не оформлены в соответствии с требованиями ЖК РФ.

7.3. Настоящий Договор досрочно прекращает свое действие в следующих случаях:

- в случае принятия решения общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в ЖК «Онегин» об изменении способа управления домом.

При смене Управляющей компании по решению общего собрания собственников дома, настоящий Договор прекращает свое действие с момента передачи управления ЖК «Онегин», но не ранее 30 дней с момента подачи Управляющей компании решения общего собрания о смене формы управления или управляющей компании. В случае, если Управляющая компания вынужденно продолжает обслуживать ЖК «Онегин» после прекращения настоящего Договора, Заказчик обязан производить оплату Управляющей компании за обслуживание объекта недвижимости в полном размере до фактического окончания обслуживания.

- в случае прекращения права собственности Заказчика на Квартиру.

При отчуждении ранее находящегося в его собственности Квартиры, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты, наследования и пр.), Заказчик обязан уведомить Управляющую компанию о произведенных действиях с Квартирой и приложить соответствующий документ, в течение 5 (Пять) календарных дней с даты получения соответствующего документа;

При переходе прав собственности на указанное в настоящем Договоре Квартиру, следующий собственник становится правопреемником Заказчика в части перехода на него прав и обязанностей по настоящему Договору в силу ст. 210 ГК РФ. Заказчик при отчуждении Квартиры обязан информировать будущего собственника об условиях настоящего Договора. До получения новым собственником документов, подтверждающих право собственности на Квартиру и передачи их копии Управляющей компании, обязанным по оплате обслуживания по настоящему Договору является Заказчик.

При переходе прав собственности на часть (долю) указанной в настоящем Договоре Квартиры Заказчик и сособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющей компанией по настоящему Договору.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.

7.5. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Заказчиком.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Заказчика по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Заказчика о сумме переплаты, получить от Заказчика заявление в письменном виде о перечислении на указанный Заказчиком счет излишне полученных Управляющей компанией средств.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Любые изменения и/или дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

9.2. Об изменениях банковских реквизитов, почтового адреса, адреса регистрации или фамилии, имени, отчества, паспортных данных, СНИЛС, Сторона обязана письменно уведомить другую Сторону в течение 5 (Пять) календарных дней с момента принятия соответствующего решения, либо внесения соответствующих изменений в правовые документы.

9.3. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 10 (Десять) рабочих дней.

9.4. В случае не достижения согласия, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения ЖК «Онегин»: 119180, г. Москва, ул. Малая Полянка, дом 2.

9.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Признание какого-либо пункта настоящего Договора не действительным не влечет признания Договора недействительным в целом.

9.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр хранится у Управляющей компании, а второй экземпляр передается Заказчику.

9.8. Все приложения к настоящему Договору, а также документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются его неотъемлемой частью и действуют на период, указанный в них или установленный Договором. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1. «Перечень и периодичность эксплуатационных работ и услуг».

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**  **ООО «ЭкоИнвестСтрой»**  Юридический адрес  119180, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Якиманка ул. Малая Полянка, д. 2, ~~этаж 1~~, помещение 10/1  ИНН / КПП 7731551736/ 770601001  Р/счет 40702810838110014485  К/счет 30101810400000000225  БИК 044525225  ПАО СБЕРБАНК г.Москва | **ЗАКАЗЧИК:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, **\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_**г.р.  (ФИО)  паспорт серии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  СНИЛС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  адрес регистрации:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Г.Ф. Айнетдинова  (подпись) (расшифровка подписи) | e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (расшифровка подписи |

**Приложение №1**

к Договору управления №\_\_/ от «01» июня 2025г.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ**

1. Услуги по управлению Подземным паркингом:
   * внедрение и поддержание правил пользования
   * ведение лицевых счетов, расчет платежей, учет задолженности по платежам
   * работы по организации функционирования всех служб
   * круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы
   * рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, ведение их учета, принятие мер, необходимых для устранения указанных недостатков
   * осуществление контроля за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также ведение их учета.

1. Клининг:
   * ежедневный сбор мусора
   * сбор воды, снежной и грязевой массы
   * ежедневная механизированная уборка напольных покрытий
   * очистка въездных и выездных рамп, ворот
   * удаление загрязнений от стен, дверей
   * очистка корпусов инженерного оборудования
   * уборка лифтов и лифтовых холлов, лестничных клеток
   * уборка санузлов
2. Комендантская служба:
   * контроль въезда/выезда автомобилей (организация пропускного режима)
   * круглосуточное видеонаблюдение, обход
   * незамедлительное реагирование на чрезвычайные ситуации
   * контроль за соблюдением Правил пользования подземным паркингом
3. Обслуживание инженерных систем:
   1. Техническое обслуживание и обеспечение функционирования всех систем и оборудования дома, а именно:

* лифтов
* вентиляционных каналов
* систем отопления
* систем освещения
* систем водоснабжения и канализации
* систем дымоудаления
* систем электроснабжения
* системы водяного пожаротушения
* системы радиовещания
* систем приточно-вытяжной вентиляции
* системы контроля доступа, видеокамер, мониторов.
* системы напорной канализации и дренажа

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ** | **ЗАКАЗЧИК** | | **ООО «ЭкоИнвестСтрой»**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Г.Ф. Айнетдинова | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (ФИО, краткое наименование юр.л.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (расшифровка подписи) | |  |

**Приложение №2**

к Договору управления №\_\_/ от «01» июня 2025г.

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДЗЕМНЫМ ПАРКИНГОМ ЖК «ОНЕГИН»**

1. **Общие положения**
   1. Въезд в Паркинг осуществляется только по Электронным пропускам (активным меткам), передача электронного пропуска для въезда/выезда других транспортных средств запрещена.
   2. Скорость движения по Паркингу - не более 5 км/ч.
   3. Максимально допустимая высота транспортного средства для въезда в Паркинг 2,10м, длина не более 5,60 м, при превышении указанных габаритов Въезд запрещен.
   4. Въезд в Паркинг транспортных средств в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями, на буксире запрещен.
   5. Въезд в Паркинг транспортных средств в загрязненном состоянии категорически запрещен.
   6. Стоянка транспортного средства с заведенным двигателем запрещена.
   7. Блокировка проезда, пешеходных дорожек, эвакуационных выходов запрещена.
   8. На территории Паркинга курение и распитие алкогольных напитков запрещено.
   9. Парковать транспортное средство более чем на одном парковочном месте запрещено.
   10. При не санкционированном нахождении транспортного средства на территории Паркинга Управляющая компания вправе провести досмотр и/или эвакуацию транспортного средства.
   11. На территории Паркинга запрещено производить какие-либо авторемонтные работы транспортного средства. Вывоз неисправного транспортного средства с территории паркинга производится владельцем своими силами и за свой счет.
   12. Движение в Паркинге осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной дорожной разметкой и установленным указателям.
   13. Управляющая компания не несет ответственности за повреждение или кражу транспортных средств, а также за сохранность ценностей из транспортных средств.
   14. Требования сотрудников комендантской службы и администрации ЖК «Онегин», предъявляемые владельцам транспортных средств и прочим посетителям Паркинга, обязательны для исполнения.
2. **Ответственность за нарушение правил пользования Паркингом.** 
   1. В случае нанесения повреждения имуществу и оборудованию Паркинга, владелец транспортного средства возмещает причиненные убытки.
   2. В случае нарушения владельцами транспортных средств настоящих Правил, а также отказа от уплаты эксплуатационных услуг за пользование парковочным местом, Управляющая компания оставляет за собой право на отказ в предоставлении въезда на территорию парковки, а также блокировки электронного пропуска.
   3. Прочие отношения регулируются действующим законодательством РФ, а также договором между владельцем транспортного средства и Управляющей компанией.

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ** | **ЗАКАЗЧИК** |
| **ООО «ЭкоИнвестСтрой»**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Г.Ф. Айнетдинова | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (ФИО, краткое наименование юр.л.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (расшифровка подписи) |

**Приложение №3**

к Договору управления №\_\_/ от «01» июня 2025г.

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАБОТ И УСЛУГ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Стоимость на 1 (одно) машиноместо (рублей в месяц**) |
| **Управление, содержание и ремонт общего имущества собственников машиномест в паркинге** | | |
| **1** | **Содержание и ППР дополнительных внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования** | **622,00** |
| 1.1. | ФОТ ИТР, в том числе социальные начисления | 168,31 |
| 1.2. | Запчасти, инструменты, расходные материалы | 151,58 |
| 1.3. | Содержание противопожарных систем, вентиляции, теплоснабжения, АПС, ДДУ ППА, спринклерной системы пожаротушения, электроснабжения и освещения, видеонаблюдения и СКУД, текущий ремонт | 256,17 |
| 1.4. | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения |
| 1.5. | Диспетчеризация и автоматизация | 45,93 |
| **2** | **Услуги по управлению паркингом** | **149,43** |
| 2.1. | ФОТ, в том числе социальные начисления | 89,83 |
| 2.2. | Содержание офиса (связь (телефон/интернет), услуги банка, канц/хоз товары и пр.) | 46,83 |
| 2.3. | Обучение и аттестация персонала | 6,14 |
| 2.4. | Претензионная работа | 6,63 |
| **3** | **Работы и услуги по содержанию мест общего пользования и иного общего имущества (Клининг)** | **602,24** |
| 3.1. | Содержание помещений, входящих в состав общего имущества (уборка внутренних помещений МОП) | 599,09 |
| 3.2. | Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества | 3,15 |
| **4** | **Организация пропускного режима, комендантская служба** | **1 621,19** |
| **5** | **Налоги УСН+НДС 5%** | **210,14** |
| **ИТОГО эксплуатационная стоимость для видов помещений** | | **3 205,00** |
| **6** | **Коммунальные ресурсы/услуги в целях содержания общего имущества Паркинга** | **920,00** |
| **ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ за машиноместо** | | **4 125,00** |

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ** | **ЗАКАЗЧИК** |
| **ООО «ЭкоИнвестСтрой»**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Г.Ф. Айнетдинова | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (ФИО, краткое наименование юр.л.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (расшифровка подписи) |