ДОГОВОР № НХ-28П-_____/ГК/2018
об оказании услуг по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию гаражного комплекса

Россия, город
Москва «__» _____2018 года

_____,

являющийся собственником машино-места № ___ общей площадью ___ кв. м. (далее по тексту – Машино-место) в Гаражном комплексе по адресу: г.Москва, п.Сосенское, ул.Николо-Хованская, д.28**,** именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕСТА», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация» и/или «Исполнитель»**, в лице _____, действующей на основании доверенности № б/н от _____., с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

заключили настоящий Договор (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

1. Термины, понятия и определения

1. В Договоре следующие термины, понятия и определения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1. **«Гаражный комплекс»** – торгово-офисный центр с гараж-стоянкой открытого типа (1-ый этап Гараж-стоянка открытого типа», расположенный по адресу: г.Москва, п.Сосенское, ул.Николо-Хованская, д.28, на земельном участке с кадастровым номером: 50:21:0120114:3456.

1.2. **Общее имущество** – имущество в Гаражном комплексе, принадлежащее или которое в будущем будет принадлежать Заказчику на праве общей долевой собственности в силу закона, а именно помещения в данном Гаражном комплексе, не являющиеся частями Машино-мест и предназначенные для обслуживания более одного Машино-места в данном Гаражном комплексе, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, проезды, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Машино-места и помещения в данном Гаражном комплексе, иные помещения в данном Гаражном комплексе, не принадлежащие отдельным Собственникам, Застройщику и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников Машино-мест в данном Гаражном комплексе, включая помещения, предназначенные для организации досуга, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Гаражного комплекса, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Гаражном комплексе за пределами или внутри помещений, Машино-мест и обслуживающее более одного Машино-места, земельный участок, на котором расположен данный Гаражный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Гаражного комплекса объекты, расположенные на земельном участке с кадастровым номером. Состав Общего имущества Гаражного комплекса определен в Приложении № 1 к Договору.

1.3. **«Застройщик»** – ООО «Источник» (ОГРН 1035000918952), имеющее на праве собственности Земельный участок, привлекавшее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с договорами участия в долевом строительстве Гаражного комплекса (гараж-стоянки открытого типа) и получившее в установленном порядке Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

1.4. «**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию»** – документ, выданный Застройщику Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, удостоверяющий выполнение строительства Гаража-стоянки в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Гаража-стоянки градостроительному плану земельного участка и проектной документации, дата выдачи Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 30 сентября 2015 года, регистрационный номер: 77-245000-006786-2015.

1.5. **«Заказчик»** - физическое или юридическое лицо, имеющее право на Машино-место, как на объект долевого строительства, в том числе зарегистрировавшее право собственности на Машино-место в установленном Законом порядке.

1.6. **«Услуги» –** услуги и работы по управлению Гаражным комплексом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества Гаражного комплекса и Машино-мест, услуги по контрольно- пропускному режиму, оказываемые Управляющей организацией в соответствии с Договором, Приложениями №№ 2, 3 к настоящему Договору, а также требованиями действующего законодательства в обеспечение необходимыми для функционирования Гаражного комплекса коммунальными услугами.

1.7. **Машино-место** – часть помещения Гаражного комплекса, границы которого определяются линиями разметки на покрытии пола, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства, а именно:№___ этаж ___ общая площадь_____ кв.м.

2. Предмет Договора

2.1. Цель договора – обеспечение надлежащего управления Общим имуществом Гаражного комплекса и Машино-мест, благоприятных и безопасных условий пользования Заказчиком принадлежащими ему Машино-местами, и иным лицам, пользующимся Машино-местами на законных основаниях, в соответствие с их назначением.

2.2. Управляющая организация обязуется по поручению Заказчика, в его интересах и в интересах Участников долевого строительства и Собственников Машино-мест в Гаражном комплексе оказывать Услуги, а Заказчик обязуется их оплачивать.

2.3. Управляющая организация обязуется оказывать Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора, Перечнем услуг и работ по настоящему Договору (Приложение № 2, Приложение № 3 к настоящему Договору), действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы при соблюдении установленных процедур и получении всех необходимых согласований и разрешений.

2.4. Характеристика Гаражного комплекса на момент заключения Договора:

а) адрес– г. Москва, п.Сосенское, ул.Николо-Хованская, д.28;
б) год постройки - 2015;
в) этажность – 9+эксплуатируемая кровля;
г) общая площадь– 22547,1 кв.м;
д) количество Машино-мест - 656.

3. Особые условия

3.1. Заказчик несет бремя содержания Машино-мест и Общего имущества с даты принятия по акту передачи Машино-места от Застройщика или с даты одностороннего акта передачи Машино-места, оформленного Застройщиком в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве, заключенного между Застройщиком и Заказчиком, с даты государственной регистрации права при сделках купли-продажи Машино-места от предыдущего правообладателя – физического лица, если иное не предусмотрено сделкой купли- продажи.

3.2. Решения об изменении существенных условий настоящего Договора принимаются общим собранием Собственников Машино-мест в составе Гаражного комплекса.

При этом общее собрание Собственников правомочно, если в нем приняли участие Собственники пятидесяти процентов Машино-мест в Гаражном комплексе плюс одно Машино-место.

Решение принимается простым большинством голосов Собственников Машино-мест, присутствовавших на общем собрании. Один голос равен одному Машино-месту.

4. Цена Услуг Управляющей организации, порядок расчетов:

4.1. Цена Услуг Управляющей организации по настоящему Договору определяется сметой и составляет 1 137 (Одна тысяча сто тридцать семь) рублей 16 копеек в месяц за одно Машино-место согласно Смете (приложение №3к настоящему Договору). НДС не облагается.

Стоимость Услуг в месяц рассчитывается исходя из количества Машино-мест права на которые принадлежат Заказчику и цены Договора.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на содержание Общего имущества в Гаражном комплексе и Машино-места, рассчитывается по тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующий законодательством, и подлежит компенсации Заказчиком на основании счетов, выставляемых Управляющей организацией ежемесячно.

В случае изменения в установленном порядке ставок и тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта с корректировкой цены настоящего Договора в одностороннем порядке

4.3.Оплата Услуг по настоящему Договору и компенсация за коммунальные услуги производится Заказчиком ежемесячно на расчетный счет Управляющей организации или в кассу Управляющей организации не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Оплата по настоящему Договору производится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее, оплата может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.4. Неиспользование Машино-места не является основанием для невнесения платы за Услуги, оказываемые в рамках настоящего Договора.

4.5. Заказчик вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 10 календарных дней в случае выявления нарушения условий Договора в части неоказания или некачественного оказания Услуг по настоящему Договору и требовать уменьшения цены Договора на стоимость не оказанных или некачественно оказанных Услуг.

4.6. Заказчик вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.7. Каждые двенадцать месяцев, прошедшие со дня вступления в законную силу настоящего Договора (договорной год), по инициативе любой Стороны настоящего Договора, Стороны могут производить сверку оказанных услуг и расчетов.

4.8. Очередность погашения требований по денежным обязательствам по настоящему Договору осуществляется в соответствии со ст.319 Гражданского кодекса РФ.

5. Обязательства Сторон

5.1. Управляющая организация обязуется:

5.1.1. Оказывать Услуги в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и города Москвы и условиями настоящего Договора, а Заказчик обязуется принимать и своевременно оплачивать такие услуги.

5.1.2. Своевременно и надлежащим образом выполнять принятые обязательства, в соответствии с условиями Договора.

5.1.3. Своевременно производить периодический осмотр, техническое обслуживание, планово-предупредительный и текущий ремонт Общего имущества и Машино-мест в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

5.1.4. Своевременно устранять неисправности в работе инженерных систем и оборудования.

5.1.5. Привлекать к оказанию Услуг квалифицированный персонал, имеющий необходимые документы.

5.1.6. Обеспечить наличие всех законодательно предусмотренных лицензий, допусков и т.п. правоустанавливающих документов на право оказания отдельных видов услуг/работ по настоящему Договору.

5.1.7. Обеспечить круглосуточный пропускной режим в Гаражный комплекс, организовав круглосуточную охранную службу. При этом охранники, находящиеся в Гаражном комплексе, должны осуществлять контроль въезда и выезда автотранспорта на территорию Гаражного комплекса, осуществлять беспрепятственный доступ Заказчику, членов его семьи и уполномоченных им лиц к Машино-месту, а также допуск на территорию Гаражного комплекса сотрудников правоохранительных органов, представителей городских контролирующих и обслуживающих организаций. Не допускать проникновения посторонних лиц на территорию Гаражного комплекса.

5.1.8. Обеспечивать и соблюдать меры пожарной безопасности, осуществлять взаимодействие с контролирующими органами при проведении проверок и нести ответственность при выявлении нарушений.

5.1.9. В случае возникновения в Гаражном комплексе чрезвычайной ситуации, в том числе, которая может повлечь причинение вреда жизни, здоровью Заказчика в Гаражном комплексе, вызвать соответствующие службы и в обязательном порядке документально зафиксировать данное происшествие.

5.1.10. Поддерживать Общее имущество и Машино-места в чистоте и порядке, обеспечивать соблюдение санитарных норм и правил.

5.1.11. Своевременно и в полном объеме оплачивать счета, выставленные ресурсоснабжающими организациями за фактически поставленные ресурсы.

5.1.12. Выдавать Заказчику Машино-мест платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за Услуги, в срок до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае изменения размера платы за Услуги Управляющей организации и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать об этом Заказчика путем размещения соответствующего объявления на информационном стенде Гаражного комплекса и интернет сайте обслуживающей организации.

5.1.13. Нести ответственность за полноту и наличие исполнительной и технической документации, если таковая была передана Застройщиком Управляющей Организации и созданной в период оказания Услуг.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. Оказывать Услуги своими силами или с привлечением третьих лиц, имеющих лицензии, допуски, разрешения на соответствующие виды деятельности (если таковые требуются в соответствии с действующим законодательством РФ).

5.2.2. В установленном действующим законодательством порядке взыскивать сумму задолженности и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за оказанные по настоящему Договору Услуги.

5.2.3. В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты по настоящему Договору приостановить оказание Услуг до момента погашения задолженности.

5.2.4. В случае наличия задолженности у Заказчика перед Управляющей организацией более чем за 30 (тридцать) календарных дней Управляющая организация имеет право ограничить оказание Услуг по настоящему Договору или полностью приостановить их оказание предупредив об этом Заказчика за 10 календарных дней до момента ограничения/приостановки. Оказание Услуг возобновляется после погашения задолженности.

5.3. Заказчик обязуется:

5.3.1. Нести бремя содержания принадлежащих ему Машино-мест и Общего имущества. Оплачивать Услуги Управляющей организации и компенсировать за коммунальные услуги в размере и в срок, установленный настоящим Договором.

5.3.2. Соблюдать Правила пожарной безопасности.

5.3.3. Обеспечить беспрепятственный доступ на территорию Гаражного комплекса и Машино-место представителям Управляющей организации в целях оказания ими Услуг, предусмотренных

настоящим Договором, не препятствовать проведению ремонтных и профилактических работ на территории Гаражного комплекса.

5.3.4. Использовать Машино-место в соответствии с его функциональным назначением.

5.3.5. С целью исключения аварийных ситуаций Заказчик не вправе: устанавливать, подключать и использовать на территории Машино-места регулирующую и запорную арматуру, производить перенос инженерных сетей, нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, осуществлять мойку транспортного средства, включая, но не ограничиваясь : автомобиля, мотоцикла, велосипеда, хранить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся, повышенной опасности материалы, автошины, хозяйственный и строительный инвентарь, личные вещи и т.п. на территории Машино-места и Общего имущества.

5.3.6. Своевременно предоставлять Управляющей организации необходимые для исполнения настоящего Договора документы и информацию.

5.3.7. В случае возникновения необходимости проведения работ, оказания услуг, не предусмотренных настоящим Договором, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших не по вине Управляющей организации, Заказчик обязуется самостоятельно оплачивать такие работы и услуги, а так же стоимость расходных материалов, вышедших из строя запасных частей и оборудования.

5.3.8. Если Заказчик передает или иным образом утрачивает право владения, собственности на Машино-место Заказчик обязуется довести это до Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с момента наступления такого события с приложением копии подтверждающих документов.

5.4. Заказчик вправе:

5.4.1. Требовать представления Управляющей организацией актов сверки с ресурсоснабжающими организациями в виде заверенных Управляющей организацией копий.

5.4.2. Требовать проведения не чаще одного раза в три месяца совместно с Управляющей организацией осмотров Общего имущества с целью проверки его состояния, объемов, качества оказываемых Услуг.

5.4.3. Пользоваться Общим имуществом в соответствии с его назначением и действующим законодательством РФ.

5.4.4. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией установленных норм и правил содержания Общего имущества, не вмешиваясь в деятельность Управляющей организации.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Услуги по настоящему Договору, Заказчик по требованию Управляющей организации, обязан уплатить Управляющей организации неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.3. В случае оказания Услуг ненадлежащего качества, Управляющая организация, на основании подписанного обеими Сторонами акта, в котором зафиксирован объем некачественно оказанных Услуг, по требованию Заказчика обязана в разумный срок, за свой счет приступить к устранению соответствующего нарушения условий настоящего Договора.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до 31 декабря 2018 года. В случае, если за три календарных месяца до окончания срока действия настоящего Договора, ни одна из Сторон не направит другой Стороне уведомление о его расторжении или прекращении срока действия, то настоящий Договор считаете пролонгированным на следующие 12 месяцев. Количество пролонгаций не ограничено.

7.2. Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон возникшим с даты принятия по акту передачи Машино-места от Застройщика или с даты одностороннего акта передачи Машино-места, оформленного Застройщиком в

соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве, заключенного между Застройщиком и Заказчиком.

8. Порядок расторжения Договора

8.1. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В судебном порядке.

8.2.2. В одностороннем внесудебном порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае:

- отчуждения или передача права собственности на все Машино-места.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Заказчик должен быть предупреждён не позже, чем за 60 календарных дней до прекращения настоящего договора в случаях:

- если Гаражный комплекс окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает,

-изменения законодательства, в силу которых Управляющая организация не сможет должным образом оказывать Услуги по настоящему Договору.

8.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Заказчиком на дату его расторжения.

8.4. Расторжение Договора не является для Заказчика основанием для прекращения обязательств по оплате оказанных Управляющей организацией Услуг.

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Прочие условия

10.1. Все уведомления, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются в письменной форме по почте заказным письмом по адресу Управляющей организации, указанному в разделе 11 настоящего Договора. В случае направления уведомлений с использованием почты уведомления считаются полученными Управляющей организацией в день фактической доставки по адресу, указанному в Договоре.

10.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в Щербинском районном суде города Москвы.

10.3. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющих взаимодействие Сторон в рамках Договора, иначе как с письменного согласия Сторон.

10.4. Любое уведомление по Договору дается в письменной форме, в том числе в виде факсимильного сообщения (с последующим вручением оригинала в течение 5-ти (пяти) рабочих дней) передается под расписку, отправляется заказным письмом получателю по его адресу, указанному в разделе 11 настоящего Договора.

10.5. В случае, если какое-либо из положений Договора будет в установленном законом порядке признано юридически недействительным или отменено, либо изменено по взаимному согласию Сторон, все остальные положения Договора сохраняют свою юридическую силу для Сторон в полном объеме.

10.6. Все договоры, соглашения и заявления, касающиеся предмета настоящего Договора, как устные, так и письменные, осуществленные до его заключения, теряют силу после подписания настоящего Договора и Стороны не вправе ссылаться на них для выяснения взаимных обязательств.

10.7. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только, если они подписаны всеми Сторонами настоящего Договора.

10.8. Все указанные в Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

10.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.10. Приложения к настоящему Договору:

Приложение 1 – Состав Общего имущества Гаражного комплекса.

Приложение 2 – Перечень услуг и работ по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию Гаражного комплекса.

Приложение 3 - Смета.

11. Адреса и реквизиты Сторон

Заказчик:
_____,

паспорт _____

выдан _____

дата выдачи _____,

код подразделения _____,

зарегистрирован(-а) по адресу:
_____

контактный тел.

Управляющая организация:
ООО «ВЕСТА»

Адрес: 107497, г.Москва,
улица Монтажная, дом 9, строение 1,
пом. IV, комн. 13
ИНН 7718214146/ КПП 771801001
Банковские реквизиты:
Р/с № 40702810138000117697
в ПАО Сбербанк г. Москва,
БИК 044525225,
К/с № 30101810400000000225.

Собственник Машино-места

_____/_____/

Исполнитель:

_____/ _____ /

Приложение 1
к Договору № НХ-28П-___/ГК/2018
оказания услуг по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию
гаражным комплексом

Состав Общего имущества Гаражного комплекса,
расположенного по адресу:
г. Москва, п. Сосенское, ул. Николо-Хованская, д.28.

Наименование элемента общего имущества	**Параметры**	**Характеристика**
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 0 шт. Площадь пола – 0кв.м Материал пола –0	Количество помещений требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе: пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 0 кв.м)
Межэтажные лестничные площадки	Количество –30 шт. Площадь пола – 93 кв.м Материал пола – керамическая плитка	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 0 кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей –63шт. Материал лестничных маршей - железобетон Материал ограждения - металл Материал балясин - металл Площадь – 5,67 кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт. В том числе: лестничных маршей - 0 шт. ограждений - 0шт. балясин – 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 2 шт. - иные шахты - 0 шт. вентиляционные идымоудаление(указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - 0 шт. Количество иных шахт требующих ремонта - 0 шт.
Коридоры	Количество – 0 шт. Площадь пола – 0 кв.м Материал пола – 0	Количество коридоров, требующих ремонта - 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 0 кв.м)
Технические этажи	Количество – 0 шт. Площадь пола – 0,0кв.м Материал пола –0	Санитарное состояние – <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки (надстройки)	Количество –0шт. Площадь пола – 0кв.м	Санитарное состояние - _____-____(указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____-_____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – 0 шт. Площадь пола – 0,0кв.м	Санитарное состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности – <u>соблюдаются</u> (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не

		соблюдаются дать краткую характеристику нарушений).
Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:		Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____-_____; 2. _____-_____; 3. _____-_____; 4. _____-_____; 5. _____-_____; 6. _____-_____.
Перечень установленного инженерного оборудования:	1. Система молниезащиты; 2. Система пожарной сигнализации;	Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающееся в ремонте: 1. _____-_____; 2. _____-_____; 3. _____-_____; 4. _____-_____;
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции		
Фундаменты	Вид фундамента - столбчатый, под лестничными клетками монолитный ж/б толщиной 600мм. Количество продухов –0 шт.	Состояние удовлетворительное(указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта –0 шт.
Стены и перегородки внутри здания	Площадь стен и перегородок внутри здания 10 399 кв. м Материал отделки стен:штукатурка, затирка, окраска водоэмульсионным составом. Площадь потолков 20 519,6 кв. м Материал отделки потолков:затирка, шпаклевка, грунтовка, окраска водоэмульсионным составом в 2 слоя.	Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 0 кв. м Материал стены и перегородок: железобетон Материал отделки стен: 0 Площадь потолков 0 кв. м	Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0кв.м
Наружные стены	Материал - железобетон Площадь –4391,47 .кв.	Состояние - удовлетворительное(указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - 0кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - 0 м.
Перекрытия	Количество этажей - 9 Материал - железобетон Площадь –20,53 тыс. кв. м.	Площадь перекрытия требующая ремонта - ____ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления – 0 кв.м
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли - плоская с внутренним водостоком, плоская Материал кровли – полистеролбетон Площадь кровли – 1139,9кв.м Протяженность свесов - 0 м Площадь свесов - 0кв. м Протяженность ограждений – 310,6 м	Характеристика состояния - удовлетворительное(указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - 0кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта – 0 кв.м

Ворота	Количество ворот: -межэтажные, распашные с калиткой – 5 шт.	
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования -87 шт. из них: деревянных –0шт. металлических 87шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - 0шт. из них: деревянных - 0 шт. металлических 0 шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - 26шт. из них деревянных –0 шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - 0 шт. из них деревянных - 0 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 2 шт. В том числе: грузовых - 1шт. Марки лифтов - электрический лифт без машинного помещения IS-TR-MRL-NRG-P Грузоподъемность 1000 кг. Площадь кабин – 2,31м2 Грузоподъемность 630 кг. Площадь кабин – 1,54 м2	Количество лифтов требующих: замены - 0 шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта - 0 шт.
Противопожарный водопровод	Труба стальная Ду 100 – 165 м.п. Ду 65 - 364 м.п. Головка соединительная Гр-65 - 186 шт. Ствол пожарный РС-65 – 89 шт. Рукав пожарный Ду 65, 20м – 89 шт. Шкаф д/оборудования – 89 шт. Задвижка МЗВ-1,6-100 – 11 шт. Задвижка МЗВ-1,6-50 – 11 шт.	
Установка пожаротушения	Hydro MX D001 2CR 45-3, Q=37,5 м3/ч, H=54,3 м, P=11кВт - 1 шт. Задвижка Ду 100 - 9 шт. Ду 80 - 2 шт. Труба стальная: Ду 100 -18 м.п. Ду 80 - 10 м.п.	
Дымовые трубы/вентиля-ционные трубы	Количество вентиляционных труб –0 шт. Материал - _____-_____; Количество дымовых труб - ___-__шт. Материал - _____-____	Состояние вентиляционных труб _____-_____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____-_____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Воронка водосточная – 6 шт. Трубы чугунные Ду 150 – 35 м.п. Трубы напорные Ду 100 – 125 м.п. Лоток водоотводящий – 306	Количество водосточных желобов требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт. Количество водосточных труб требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт.

	м.п.	
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - 4 шт.	Состояние удовлетворительное(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Силовое электрооборудование	АВР – 1 шт. Прибор комм учёта Меркурий 230 – 3 шт. Шкаф распределительный – 24 шт. Ящик управления – 10 шт. Автоматический выключатель АП 50Б 3МТ 16А - 9 шт.	
Светильники	Количество - 1123 шт.	Количество светильников требующих замены - 0 шт.. Количество светильников требующих ремонта - 0 шт.
Системы дымоудаления	Количество - 0 шт.	Состояние удовлетворительное(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 9 шт.	Длина магистрали требующая замены - 0 м Количество распределительных щитков требующих ремонта - 0шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – 19806м.п.	Длина сетей, требующая замены - 0м
Проточный водонагреватель	Timberk Количество - 1 шт.	Состояние _____-_____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - __0-__ шт.	Состояние _____-_____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. NOBO – 25шт. 2. PROFIL-K – 5 шт.	Требует замены (материал и количество): 1._____-_____ 0 шт. 2._____-_____ 0 шт.
Системы очистки воды	Количество - 0 шт. Марка _____-_____	Состояние _____-_____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Прибор учёта ХВС	Тепловодомер ВСХ-15 – 2 шт.	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ДУ = 15 мм 10 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: не требуется Протяженность труб требующих окраски –0 м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 0 м.п.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: не требуется Протяженность труб требующих окраски –0 м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек –0 шт; вентилей –0шт. шаровой кран – 8шт.	Требует замены или ремонта: задвижек –0 шт; вентилей –0 шт. кранов –0 шт.
Сигнализация	Вид сигнализации: пожарная.	Состояние для каждого вида сигнализации удовлетворительное(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	ПВХ Ду 110 – 28 м.п. ПВХ Ду 50 - 5 м.п.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: не требуется

Напорная канализация	Дренажный насос Unilift KP-350; 0,7кВт - 2 шт. Труба стальная Ду 32 – 68 м.п. Насосная установка Sololift WC-1; 0,62кВт – 1 шт.	
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. __ мм. _____, 0м. 2. __ мм. _____, 0м. 3. __ мм. _____, 0м.	Состояние _____-_____(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - 0шт; вентилей - 0шт. Кранов - 0шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - 0шт; вентилей - 0шт. кранов - 0шт.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 1шт.	Состояние удовлетворительное(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок		
Общая площадь	земельного участка –3862 м2: в том числе площадь застройки –2300 м2. асфальт – 1050 м.2; тротуарная плитка -445 м.2; газон – 67 м.2.	Указать состояние удовлетворительное(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - 10шт. кустарники – 15 шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы нет (есть/нет), если есть перечислить _____-_____; Ограждения 0 м. Скамейки - 0 шт. Столы - 0шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Люки - 4 шт. Приемные колодцы - 0 шт. Ливневая канализация: Тип - _____-_____ Материал - _____-_____ Протяженность - 45 м.		
Иные строения	1. _____-_____; 2. _____-_____; 3. _____-_____.	Указать состояние _____-_____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Заказчик:
Собственник Машино-места

_____/_____/

Управляющая организация:
ООО «ВЕСТА»
Исполнитель:
_____/ _____ /

Приложение 2
к Договору № НХ-28П-__/ГК/2018
оказания услуг по управлению, эксплуатации
и техническому обслуживанию
гаражного комплекса

Перечень
услуг и работ по эксплуатации, техническому
обслуживанию и управлению Гаражным комплексом
расположенного по адресу:
г.Москва, п.Сосенское, ул.Николо-Хованская, д.28.

п/п N	Наименование работ	Периодичность
1.	**Лестничные клетки**	
1.1.	Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
1.2.	Внеплановые осмотры	по мере необходимости с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
1.3.	Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
1.4.	Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей. Установка пружин на входных дверях. Утепление оконных проемов. Замена разбитых стекол	при подготовке к работе в осенне-зимний период и по мере необходимости
1.5.	Устранение мелких повреждений лестниц, в том числе укрепление перил и ограждающих элементов лестниц	по мере необходимости с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
1.6.	Размещение на доступном для посетителей месте списков организаций с указанием адреса и номеров телефонов: - пожарной охраны; - отделения милиции; - скорой медицинской помощи; - службы газового хозяйства; - аварийных служб жилищного хозяйства; -прочие	по мере необходимости
1.7.	Обеспечение освещения лестничных клеток и входов	в темное время суток
1.8.	Смена перегоревших электрических лампочек	по мере необходимости
2.	**Фасады**	
2.1.	Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
2.2.	Внеплановые осмотры	по мере необходимости
2.3.	Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости

2.4.	Наружные стены и фасады, а также стены со стороны мест общего пользования	по мере необходимости с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
2.5.	Герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	по мере необходимости с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
2.6.	Ремонт и окраска отдельных элементов фасадов	по мере необходимости с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
2.7.	Снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отслоившейся от поверхности стены штукатурки	по мере необходимости
2.8.	Ремонт и установка утерянных указателей улиц и номерных знаков	по мере необходимости
3.	**Отмостки**	
3.1.	Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
3.2.	Внеплановые осмотры	по мере необходимости
3.3.	Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
3.4.	Ремонт просевших и разрушенных участков отмосток	по мере необходимости
4.	**Фундаменты**	
4.1.	Устранение местных деформаций, усиление и восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы	по мере необходимости с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
4.2.	Восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	по мере необходимости с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
4.3.	Герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	по мере необходимости с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
5.	**Перекрытия**	
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в	2 раза в год

	домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	
6.	Текущий ремонт и обслуживание кровель	
6.1.	Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
6.2.	Внеплановые осмотры	по мере необходимости
6.3.	Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
6.4.	Удаление с крыш: - снега и наледи с желобов, водоприемных воронок на скатных кровлях с наружным водостоком; - снега и наледи от водоприемных воронок на плоских кровлях с внутренним водостоком;- снежных навесов и наледи на всех видах кровель;- снежных навесов и наледи с козырьков;- снега с плоских кровель в случае протекания	по мере необходимости в осенний, весенний и зимний периоды
6.5.	Очистка кровли от грязи, мусора, листьев	по мере необходимости (весной и осенью)
6.6.	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости
6.7.	Промазка герметизирующей замазкой свищей, участков гребней кровли в местах протечки	по мере необходимости
6.8.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
6.9.	Очистка систем водостока	по мере необходимости
6.10.	Содержание в исправном состоянии системы водостока	по мере необходимости
6.11.	Устранение неисправностей всех видов кровель, замена водосточных труб	по мере необходимости
6.12.	Ремонт гидроизоляции и вентиляции крыш	по мере необходимости
6.13.	Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов	постоянно
7.	**Обслуживание электрооборудования, внутренние системы электроснабжения и электротехнических устройств**	
7.1.	Плановые осмотры	не реже 1 раза в год
7.2.	Внеплановые осмотры	по мере необходимости
7.3.	Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости

7.4.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и, мелкий ремонт электропроводки и другие работы)	по мере необходимости
7.5.	Проверка состояния линий электрических сетей, электрооборудования и арматуры, групповых распределительных щитов, переходных коробок, силовых установок. Устранение мелких неисправностей, выявленных при осмотре	1 раз в год
7.6.	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление, проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
7.7.	Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 раз в месяц
7.8.	Установка, замена и восстановление работоспособности электроустановок и электрооборудования здания	по мере необходимости и в соответствии с утвержденным планом ремонтных работ
8.	**Обслуживание систем водоснабжения и водоотведения**	
8.1.	Плановые осмотры	не реже 2 раз в год
8.2.	Внеплановые осмотры	по мере необходимости
8.3.	Составление дефектных ведомостей	по мере необходимости
8.4.	Исполнение санитарного законодательства в части: - контроля качества питьевой воды во внутренней водопроводной сети здания (в число проб не входят обязательные и контрольные пробы после ремонта и иных технических работ); - обеспечения соблюдения санитарных норм качества питьевой воды во внутренней водопроводной сети путем прочистки (промывки) трубопроводов водоснабжения здания;	по мере необходимости
8.5.	Проведение частичных осмотров систем водоснабжения и водоотведения с устранением незначительных неисправностей:	по мере необходимости
8.6.	Прочистка канализационных стояков и лежаков	по мере необходимости
8.7.	Проверка исправности канализационных вытяжек	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
8.8.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода и канализации, включая насосные установки систем водоснабжения	по мере необходимости и в соответствии с утвержденным планом ремонтных работ
9.	Локализация аварийных ситуаций	
9.1.	путем: - срочной ликвидации засоров инженерной системы водоотведения (канализации); - устранения аварийных повреждений инженерных систем водоснабжения, водоотведения (канализации); - ликвидации повреждений системы электроснабжения;	круглосуточно

9.2.	Сопутствующие работы по ликвидации аварий: откачка воды, отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков инженерных систем и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправностей, вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами	по мере необходимости
9.3.	Обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций путем ограждения опасных зон или принятия иных мер в соответствии с законодательством	по мере необходимости с 17 – 00 до 8 – 00 в будние дни, круглосуточно в выходные и праздничные дни
9.4.	Прием и регистрация диспетчерской службой заявок с выяснением их причин и характера. Оперативное решение вопроса о направлении специалистов на места аварий. Ведение диспетчерского журналаи другой технической документации	постоянно
9.5.	Громкоговорящая связь с абонентами установок и средства автоматизированной противопожарной защиты зданий;	постоянно
10.	Услуга контроля доступа в Гаражный комплекс (охрана)	Ежедневно, круглосуточно
11.	Управление Гаражный комплексом	Ежедневно
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта ЛИФТа (лифтов).	
12.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно, ежедневно
12.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	Круглосуточно, ежедневно
12.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Круглосуточно, ежедневно
12.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	Согласно требованиям техн. регламентов
13.	Обслуживание установки автоматического пожаротушения	1 раз в месяц

Заказчик:
Собственник Машино-места

_____/_____/

Управляющая организация:
ООО «ВЕСТА»
Исполнитель:
_____/ _____ /

Приложение 3
к Договору № НХ-28П-___/ГК/2018
оказания услуг по управлению, эксплуатации
и техническому обслуживанию
гаражного комплекса

СМЕТА
оказания услуг по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию гаражного комплекса по адресу:
г. Москва, поселение Сосенское, ул. Николо-Хованская, д.28
ЖК "Николин Парк"

	кол-во машиномест:	***656 м/м***
	кол-во лифтов:	***2 шт.***
№ п.п.	**Наименование**	**Сумма** (руб) в месяц
1	Фонд оплаты труда:	332 480,00
2	Обучение и аттестация персонала:	2 875,00
3	Расходные материалы, инструмент, инвентарь, оборудование, спецодежда:	77 278,45
4	Амортизация механизированной техники:	583,33
5	ГСМ механизированной техники:	1 500,00
6	Восстановление дорожной разметки:	15 000,00
7	ТО противопожарных систем:	36 000,00
8	Техническое обслуживание лифтов:	24 000,00
9	Техническое освидетельствование лифтов:	1 250,00
10	Страхование лифтов:	833,33
11	Ремонт лифтов:	5 000,00
12	ТО слаботочных систем, диспетчеризации:	12 000,00
13	Вывоз ТБО:	15 200,00
14	Вывоз снега:	2 500,00
15	Утилизация люминесцентных ламп:	1 250,00
16	Услуга контроля доступа (охрана):	160 000,00
17	Сопровождение расчетов:	22 702,00
18	Рентабельность:	35 522,61
	ИТОГО:	**745 974,72**
	Стоимость Услуг за одно машино-место в месяц :	***1 137,16***

Заказчик:
Собственник Машино-места

_____/_____/

Управляющая организация:
ООО «ВЕСТА»
Исполнитель:
_____/ _____ /