

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОУРОВНЕВОЙ АВТОСТОЯНКОЙ

г. Химки

« ____ » _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания ЖК РАФИНАД» (ООО «УК ЖК Рафинад»), именуемое в дальнейшем – «Управляющий», в лице Генерального директора «ОЦО» -Управляющей организации ООО «УК ЖК Рафинад», Беляева Евгения Святославовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин Российской Федерации,

« ____ » _____, _____ г. рождения, паспорт серии _____ № _____, выдан « ____ »

_____, _____ г., кем и когда выдан, код подразделения _____

зарегистрирован по адресу: _____

являющ _____ собственником машино-места № _____ в Многоуровневой автостоянке по адресу: Московская область, городской округ Химки, квартал «Свистуха», строение 1Д/2, на основании Выписки из ЕГРН / Акта приема-передачи/ДДУ № _____ от _____, выданного _____, именуем _____ в дальнейшем «Собственник », с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников машино-мест в многоуровневой автостоянке по адресу: Московская область, городской округ Химки, город Химки, квартал Свистуха, строение 1Д/2, (далее – «Здание») и лиц, принявших от застройщика машино-места в Здании по передаточному акту или иному документу о передаче, оформленного Протоколом общего собрания, проводимого в форме очно-заочного голосования в период с ____ . ____ .202__ по ____ . ____ .202__, и распространяет свое действие на всех собственников машино-мест в Здании и лиц, принявших от Застройщика машино-места в Здании по передаточному акту или иному документу о передаче.

Условия настоящего Договора определены решением собственников машино-мест в многоуровневой автостоянке (протокол № _____ от _____ . _____ 202__ года) и являются одинаковыми для всех собственников машино-мест в Здании.

Согласно ч. 14 ст. 161 ЖК РФ до момента заключения настоящего Договора могут действовать условия договора, заключенного Застройщиком ООО «Специализированный застройщик «Рафинад-Сити» с Управляющим не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоуровневой автостоянки, если указанное не противоречит существу отношений.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, осуществившее строительство и ввод в эксплуатацию Здания.

1.2. **Управляющий** – управляющая организация (юридическое лицо), осуществляющая управление Зданием, оказывающая коммунальные услуги и выполняющая работы по содержанию и ремонту Общего имущества Здания.

1.3. **Собственник** – физическое или юридическое лицо / индивидуальный предприниматель, владеющее, пользующееся и/или распоряжающееся помещением и/или машино-местом в Здании и являющееся потребителем коммунальных услуг и иных работ и/или услуг, в том числе, лица, принявшие от застройщика или другого лица помещения в Здании по передаточному акту или иному документу о передаче помещения.

1.4. **Здание** – архитектурно-строительная конструкция, расположенная на земельном участке, представляющая собой Многоуровневую автостоянку, состоящую из надземной и подземной части, помещений, оборудования и коммуникаций, сетей и систем инженерно-технического обеспечения, фундамента, стен, перегородок, межэтажных перекрытий, крыши, мест общего пользования и технических помещений.

Здание расположено по адресу: Московская область, городской округ Химки, город Химки, квартал Свистуха, строение 1Д/2, введено в эксплуатацию в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-10-31053-2025 от 17.02.2025, выданным Министерством жилищной политики Московской области, кадастровый номер 50:10:0020601:375.

Общая площадь здания: 10867,2 кв. м.

1.5. **Помещение** – нежилое помещение и/или машино-место в Здании, находящееся в собственности Собственников, владении и/или пользовании третьих лиц на основании соглашений с Собственниками, и не являющееся Общим имуществом всех собственников помещений в Здании.

1.6. **Общее имущество** – помещения в Здании, не являющиеся частями Помещений и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в Здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, помещения в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в данном Здании оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты в границах обособленного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Границы и размер Земельного участка, на котором расположено Здание, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав Общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.7. **Коммунальные услуги (Услуги)** – холодное водоснабжение, отведение сточных вод, электроснабжение, содержание и ремонт Общего имущества в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями (см. Приложение № 2 к Договору).

1.8. **Цель управления Зданием** – надлежащее оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту Общего имущества Здания, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и другим лицам, пользующимся помещениями в Здании, осуществление иной деятельности, направленной, на создание благоприятных условий использования гражданами.

1.9. **Коммунальные ресурсы**, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества, - холодная вода, электрическая энергия, если применимо, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества, отведение сточных вод в целях содержания Общего имущества.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющий обязуется самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц оказывать Собственникам услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту Общего имущества Здания, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и другим лицам, пользующимся помещениями в Здании, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Зданием.

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг указан в Приложении № 2 к Договору. Перечень услуг может быть скорректирован решением ОСС.

Собственник обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать услуги / работы, выполняемые Управляющим и/или привлеченными им третьими лицами.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Размер платы за управление, содержание и ремонт Общего имущества Здания и размер платы за коммунальные услуги указан в Приложении № 3 к данному Договору и включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению Зданием, содержанию, текущему ремонту Общего имущества Здания;

- плату за коммунальные услуги.

Размер платы за Помещение, доля обязательных расходов Собственника на содержание Общего имущества в Здании, определяются пропорционально доле Собственника (Общая площадь Помещения) в праве общей собственности на Общее имущество в Здании (Общая площадь Здания).

С момента фактической передачи Собственнику Помещения в Здании по передаточному акту или иному документу Собственник обязан осуществлять плату за Помещение и коммунальные услуги (п. 3.1 Договора) по настоящему Договору.

3.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, обращение с ТКО.

3.4. Плата за Помещение и коммунальные услуги (п. 3.1 Договора) осуществляется ежемесячно путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Управляющего.

3.5. Плата за Помещение и коммунальные услуги вносится на основании платёжных документов, переданных Собственнику не позднее десятого числа месяца, следующего за истёкшим месяцем.

3.6. Стороны договорились, что Услуги считаются оказанными Управляющим надлежащим образом в том случае, если до конца текущего месяца, в котором оказываются Услуги, Собственник не предоставит Управляющему мотивированные письменные замечания по оказанным Услугам в данном месяце с приложением доказательств некачественного оказания Услуг.

При этом, в случае указанных в настоящем пункте замечаний Собственник обязуется оплатить стоимость Услуг за период, в который у Собственника не было замечаний к Услугам, в том числе компенсировать Управляющему фактически понесенные им затраты по коммунальным услугам, направленным на нормальное функционирование Здания, рассчитанные применительно к помещению Собственника.

3.7. Стороны договорились, что стоимость Услуг Управляющего, указанная в приложении №3 настоящего Договора подлежит ежегодной индексации последнего действующего размера платы начиная с 1 января 2026 года на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищные услуги (по графе содержание и ремонт жилья для граждан-собственников жилья) с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный Федеральной службой государственной статистики.

3.8. Стороны договариваются о том, что изменение размера платы стоимости услуг Управляющего в случаях, определенных в п. п. 3.7 Договора, не требует оформления решением общего собрания собственников или подписания Сторонами отдельного дополнительного соглашения.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющий вправе:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору третьим лицам.

4.1.2. Проводить осмотры инженерных сетей и оборудования, а также иного Общего имущества в Здании, находящегося в местах общего пользования.

4.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту инженерных сетей и коммуникаций, а также иного имущества Собственников, не относящегося к Общему имуществу в Здании. Оказание таких услуг (выполнение работ) осуществляется за отдельную плату в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг Собственнику в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.5. Привлекать третьих лиц для выполнения обязательств по настоящему Договору.

4.1.6. Истребовать компенсацию понесенного ущерба в связи с нарушением Собственником положений настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

4.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Обязанности Управляющего:

4.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению и технической эксплуатации Здания, надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Здании в соответствии с Перечнем работ и услуг (Приложение № 2 к Договору), выполняемых Управляющим.

4.2.2. Предоставлять коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

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

4.2.4. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести в установленном порядке перерасчет платы за коммунальные услуги.

4.2.5. Информировать Собственника о снижении качества, перерывах, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

4.2.6. Информировать Собственника о плановых отключениях инженерных систем.

4.2.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Здания, устранять аварии и выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и Договором.

4.2.8. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, порче имущества.

4.2.9. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Зданием в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации и правовыми актами Московской области.

4.2.10. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством.

4.2.11. Деятельность управляющего подлежит ежегодному контролю со стороны Совета Многоуровневой автостоянки и регулярной отчетности перед собственниками.

4.3. Собственник вправе:

4.3.1. Пользоваться Общим имуществом в Здании в соответствии с его назначением.

4.3.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющим обязательств по настоящему договору в порядке, установленном Договором и действующим законодательством.

4.3.3. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

4.4. Собственник обязан:

4.4.1. В порядке, установленном Договором, своевременно и в полном объеме оплачивать содержание и ремонт Помещения, в том числе услуги и работы по управлению Зданием, содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Здании, а также коммунальные платежи в согласованном сторонами размере (Приложения № 2, 3 к Договору).

4.4.2. Нести расходы по коммунальному обслуживанию Помещения, содержанию и текущему ремонту Общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

4.4.3. Предоставлять доступ сотрудникам Управляющего к Помещению для выполнения ими любых ремонтных работ Общего имущества после предварительного согласования Управляющим с

Собственником даты, времени и сроков проведения таких работ, за исключением аварийных ситуаций, когда доступ сотрудникам Управляющему должен быть предоставлен без ограничений и без дополнительных согласований.

4.4.4. Не осуществлять незаконной перепланировки, а также незаконного переустройства в отношении Помещения и других объектов в Здании.

4.4.5. Не препятствовать в пользовании своим Помещением другим Собственникам и иным законным правообладателям помещений в Здании.

4.4.6. В случае отчуждения Помещения в пользу третьего лица незамедлительно письменно уведомить Управляющего с приложением доказательств такого отчуждения (договор, передаточный акт, выписка из единого государственного реестра недвижимости и т.п.)

4.4.7. Не создавать препятствий для надлежащего исполнения в полном объеме Договора Управляющему.

4.4.8. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор считается заключённым с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года. Управляющий обязан приступить к выполнению Договора с «01» апреля 2025г.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Аналогичный порядок продления срока действия Договора может применяться неограниченное количество раз.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

7.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, спор подлежит передаче в арбитражный суд Московской области в соответствии с действующим законодательством. Решение арбитража будет окончательным и обязательным для обеих сторон.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Если иное не установлено Договором, любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют юридическую силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде единого документа, подписанного Сторонами. Любые изменения условий договора, в том числе размера платы, перечня услуг, полномочий УК, могут быть внесены только по решению ОСС, оформленному протоколом.

8.2. Признание в установленном порядке отдельных положений (статей) Договора недействительными не влечёт за собой недействительности Договора в целом.

8.3. К Договору имеются следующие приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- Приложение № 1: «Состав Общего имущества».
- Приложение № 2: «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества, а также перечень коммунальных услуг».
- Приложение № 3: «Размер платы за управление, содержание и ремонт Помещения и размер платы за коммунальные услуги».

– Приложение № 4: «Правила пользования Зданием».

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющего, а другой у Собственника.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющий

Наименование: Общество с
ограниченной
ответственностью
«УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ ЖК
РАФИНАД»

Юридический и почтовый
адрес: 141402, Московская
обл., Химки г.о., Химки г.,
квартал Свистуха, ул.
Генерала Дьяконова д. 7, п. 2

Банковские реквизиты:
р/сч 40702810538000266902
в ПАО СБЕРБАНК
г. Москва, БИК 044525225,
к/с 30101810400000000225

ИНН 5047248550
КПП 504701001
ОГРН 1215000019629
ОКПО 47382813

Собственник

Гражданин\ка
ФИО: _____

Дата рождения: _____

Место рождения: _____

Адрес регистрации: _____

Паспорт серия _____ номер _____
кем/когда выдан _____

ИНН\СНИЛС _____

Номер телефона _____

E-mail _____

Дополнительные сведения _____

Генеральный директор ООО «ОЦО» -

Управляющей организации

ООО «УК ЖК РАФИНАД»

_____/Беляев Е. С./

_____/_____/

Подпись / *Расшифровка*

Приложение №1
к Договору управления Многоуровневой
автостоянкой № _____
от «___» _____ 202__ г.

Состав и состояние общего имущества Многоуровневой автостоянки по адресу:
Московская область, городской округ Химки, город Химки, квартал Свистуха, строение 1Д/2

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Общая площадь здания – 10867,2 кв.м Материал пола – железобетон.	Состояние удовлетворительное.
Лестницы	Количество лестниц- 2 шт. Материал лестничных маршей – железобетонные. Ограждения – металлические.	Состояние удовлетворительное.
Технические этажи	нет	
Чердаки	нет	
Технические помещения	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через места общего пользования: 1. Система канализации здания; 2. Дренаж; 3. Система пожаротушения; 4. Ливневая канализация;	Состояние удовлетворительное. Требования пожарной безопасности соблюдаются. Оборудование и инженерные коммуникации не нуждаются в ремонте.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции. Metalлоконструкции		
Фундаменты	Вид фундамента – плита, монолитная железобетонная.	Состояние удовлетворительное.
Потолки, стены и перегородки	Количество въезда, выезда – 1 шт. Материал стен и перегородок: монолитные железобетонные, кирпич.	Состояние удовлетворительное.
Наружные стены	Материал – монолитные железобетонные блоки, декоративная штукатурка.	Состояние удовлетворительное.
Перекрытия	Количество этажей – 4. Материал – монолитные железобетонные.	Состояние удовлетворительное.
Крыши	Вид кровли – плоская эксплуатируемая. Площадь кровли – 2155,6 кв.м.	Состояние удовлетворительное.
Двери	Входные двери (металлические)- 28 шт.	Состояние удовлетворительное.
Окна	ПВХ со стеклопакетами	Состояние удовлетворительное.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Электрические водно- распределительные устройства	Количество - 1 шт.	Состояние удовлетворительное.

Светильники со светодиодными источниками света	313 шт.	Состояние удовлетворительное.
Сети электроснабжения	Кабели с медными жилами не поддерживающими горение.	Состояние удовлетворительное. Сети не требуют замены.
Задвижки, вентили, краны на системах пожаротушения	Кран шаровой	Состояние удовлетворительное
Насосы для пожарных кранов, хозяйственного водопровода.	Установка повышения давления -1шт.	Состояние удовлетворительное.
Трубопроводы холодной воды	Труба (PP-R), Труба полипропилен	Состояние удовлетворительное. Замена и окраска не требуется.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Кран шаровой	Состояние удовлетворительное. Замена и окраска не требуется.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета: 1. Меркурий 230 ART, 2 штуки 2. ВВТ – счетчик холодной воды	Дата поверки для каждого типа приборов учета: 1. Приборы учета электроэнергии – 2024 г. 2. Приборы учета холодного водоснабжения – 2024 г.
Трубопроводы канализации, ливнестока.	1. Ø 50-110мм. ПП; 2. Ø 110 мм чугун SML .	Состояние удовлетворительное.
Трубопроводы водостока	1. Ø 110 мм. ПП; 2. Ø 100 мм чугун SML. 3. Ø 32-100 мм стальная. 4. Ø 50 мм ПЭ.	Состояние удовлетворительное.
Калориферы	нет	
Иное оборудование	1. Система контроля доступа. 2. Система видеонаблюдения 3. Шлагбаумы 2шт.	Оборудование находится в рабочем состоянии

Генеральный директор ООО «ОЦО» -
Управляющей организации
ООО «УК ЖК РАФИНАД»

_____/Беляев Е. С./

_____/_____/

Подпись

Расшифровка

Приложение №2
к Договору управления Многоуровневой
автостоянкой № _____
от «___» _____ 202__ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

В МНОГОУРОВНЕВОЙ АВТОСТОЯНКЕ ПО АДРЕСУ:

Московская область, городской округ Химки, город Химки, квартал Свистуха, строение 1Д/2

№	Наименование работ/ услуг	Периодичность
1	Уборка МОП	
1.1.	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования и обслуживания Многоуровневой автостоянки	
	Подметание проездов	1 раз в неделю
	Уборка случайного мусора	1 раз в день
	Подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю
	Влажная протирка стен, мытье дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток.	2 раза в год
	Протирка подоконников	2 раза в год
	Мытье окон	2 раза в год
	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов)	в течение суток после обнаружения
2	Диспетчерское обслуживание	круглосуточно
3	Ведение лицевых счетов	ежемесячно
4	Аварийное обслуживание	круглосуточно
	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в Многоуровневой автостоянке, выполнения заявок	круглосуточно, незамедлительное реагирование с момента получения заявки
5	Обслуживание, содержание и ремонт конструкций, систем инженерно-технического обеспечения	
5.1	Технические осмотры Многоуровневой автостоянки, её элементов, инженерных систем и оборудования	
	Плановые общие осмотры	2 раза в год (весна, осень)
	Внеплановые осмотры	После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, и т.п., в случае аварий или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования
	Частичные осмотры	по мере необходимости

5.2	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	
	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; при выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
5.3	Работы, выполняемые в здании Многоуровневой автостоянки	
	Утепление трубопроводов	В ходе подготовки к эксплуатации многоуровневой автостоянки в осенне-зимний период
	Проверка состояния помещений многоуровневой автостоянки, входов в помещение и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	ежемесячно. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Контроль за состоянием дверей технических помещений, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	Устранение по мере обнаружения дефектов
5.4	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен Многоуровневой автостоянки	
	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов

	между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней	
	В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Заделка и восстановление архитектурных элементов	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
	Восстановление гидроизоляции стен	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
5.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий Многоуровневой автостоянки	
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	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	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Устранение по мере обнаружения дефектов
5.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов Многоуровневой автостоянки	
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона с монолитными железобетонными колоннами	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Контроль состояния металлических закладных деталей в зданиях с монолитными железобетонными колоннами	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	В течение 3-х дней после обнаружения дефектов
5.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий Многоуровневой автостоянки	

	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	в течение 3 дней
5.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш Многоуровневой автостоянки	
	Восстановление покрытия кровли	Проверка 2 раза в год. В случае обнаружения дефектов – экстренное устранение протечки в течение суток и включение в план текущего ремонта
	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	Осмотр 2 раза в год. Устранение нарушений по мере обнаружения дефектов
	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	Осмотр – 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов. Повреждения системы организованного водоотвода – устранение в течение 5 суток.
	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	очистка – по мере необходимости, но не реже 2 раз в год; прочистка внутреннего металлического водостока и водоприемной воронки внутреннего металлического водостока – в течение суток после обнаружения
	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами	Осмотр 2 раза в год; окраска – по необходимости, но не реже 1 раза в 5 лет.
	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	Осмотр 2 раза в год; окраска – по необходимости, но не реже 1 раза в 5 лет.
	Замена элементов парапетных решеток	Устранение по мере обнаружения дефектов
	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях –	Устранение протечек – 1 сутки. Устранение остальных

	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	нарушений по мере обнаружения дефектов.
5.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц Многоуровневой автостоянки	
	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Осмотр 2 раза в год. Устранение нарушений – по необходимости; окраска металлических ограждений – по необходимости, но не реже 1 раз в 5 лет
5.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов Многоуровневой автостоянки	
	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами.	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков.	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на козырьках	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание.	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). Ремонт или замена входных дверей.	Устранение по мере обнаружения дефектов
	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Устранение по мере обнаружения дефектов
	Замена домовых знаков, уличных указателей	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
5.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в Многоуровневой автостоянке	
	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов

	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере обнаружения дефектов
5.12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки Многоуровневой автостоянки	
	Проверка состояния внутренней отделки. Поддержание отделки в первоначальном виде. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.	Осмотр отделки полов, стен и потолков – ежеквартально. В случае обнаружения дефектов – устранение в течение 3 месяцев. Устранение отслоения штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению в течение 5 суток.
5.13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в Многоуровневой автостоянке	
	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Устранение по мере обнаружения дефектов.
5.14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в Многоуровневой автостоянке	
	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу. Поддержание дверей и окон в первоначальном виде.	Осмотр – ежемесячно. Устранение нарушений целостности заполнений – в течение суток в зимний период, в течение 3 суток в летний период. Приведение к первоначальному виду в течение 3 месяцев
	Установка и текущий ремонт доводчиков	Устранение по мере обнаружения дефектов
5.15	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения в Многоуровневой автостоянке	
	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных приборов учета и элементов, скрытых от постоянного наблюдения.	Технический осмотр и ремонт – 2 раза в год, при этом: обслуживание насосов систем холодного водоснабжения – ежедневно; проверка запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов

		и устройств – не реже 1 раза в неделю; проверка элементов, скрытых от постоянного наблюдения – не реже 1 раза в месяц. Устранение нарушений по мере обнаружения дефектов.
	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	круглосуточно; устранение течи и неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений – немедленно
	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и канализации	Осмотр ежеквартально. Устранение по мере обнаружения дефектов. Прочистка канализационного лежака – 4 раза в год. Неисправности аварийного порядка – устранение немедленно.
	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	по мере необходимости
5.16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в Многоуровневой автостоянке	
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год
	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	2 раза в год; ремонт электрооборудования – по мере обнаружения дефектов
	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	Технический осмотр электротехнических устройств – 2 раза в год; по ППС (противопожарные системы) – контроль ежедневно; ремонт электрооборудования – ежедневно; ремонт и замена элементов освещения – по мере необходимости в течение 5 дней
6	Прочие услуги	
	Дератизация	Осмотр – 1 раз в 3 месяца, при обнаружении грызунов – истребительные мероприятия
	Дезинсекция	Осмотр – 1 раз в 3 месяца, при обнаружении насекомых – истребительные мероприятия

7	Обслуживание, содержание и ремонт противопожарных систем	
	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	круглосуточно
8	Система противопожарной автоматики	
	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	постоянно. Замена и восстановление работоспособности элементов пожаротушения – в течение 5 суток после обнаружения
9	Уборка территории	
	Уборка крылец и площадок перед входом в Многоуровневую автостоянку, очистка металлической решетки и прямка	1 раз в день

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ПРИ УСЛОВИИ УТВЕРЖДЕНИЯ
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ НА ОСС:**

№	Наименование дополнительных работ/ услуг	Периодичность
1	«Охрана»	
	1 пост охраны (2 человека) – мониторинговая, патруль автостоянки, контроль доступа на автостоянку	круглосуточно
2	«Обслуживание СКУД, шлагбаумов и камер»	
	Проверка линейной части.	по мере необходимости
	Визуальный осмотр с целью выявления отсутствия механических повреждений, наличия и целостности пломб	ежемесячно
	Осмотр кабельных соединений	ежемесячно
	Протирка от пыли, протяжка всех соединений	ежемесячно
	Проверка нелегальных подключений к системе	ежемесячно
	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	ежеквартально
	Техническое обслуживание систем видеонаблюдения	ежедневно
	Внешний осмотр составных частей системы (в/камер, видеорегистраторов, трансляторов, шлейфа сигнального) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д.	ежедневно
	Контроль рабочего положения выключателей, исправности световой индикации.	ежедневно
	Контроль основного и резервного источников питания	ежедневно
	Проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	ежемесячно
	Проверка работоспособности составных частей системы (в/камер, видеорегистраторов, трансляторов, шлейфа	ежемесячно

	сигнального, измерение параметров шлейфа сигнального и т.д.)	
	Профилактические работы (в т.ч. проверка состояния жестких дисков)	ежемесячно
	Проверка работоспособности системы	ежемесячно
	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в три года
	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	ежегодно
	Обслуживание и ремонт шлагбаумов (СКУД)	Восстановление лакокрасочного или иного защитного покрытия - при подготовке к эксплуатации в весенне-летний период; ремонт - не позднее 2-х суток после факта обнаружения неисправности
3	«Дополнительная уборка Многоуровневой автостоянки и очистка территории»	
	Теплый период года	
	Очистка фасада	Осмотр 1 раз в год не позднее 15 мая. Устранение в случае обнаружения загрязнений
	Подметание и уборка территории	По мере необходимости
	Уборка и выкашивание газонов	уборка – 1 раза в 2 недели; механизированное выкашивание – при высоте травостоя более 7-8 см с соблюдением технологии ухода за данным видом газона, не реже 1 раз за сезон.
	В летнее время и в сухую погоду полив газонов, цветников, деревьев и кустарников	по мере необходимости, в соответствии с нормами Приказа Госстроя РФ от 15.12.1999 N 153
	Содержание деревьев и кустарников, озеленение газонов, в соответствии с проектом благоустройства территории	по мере необходимости
	Подрезка деревьев и кустов	1 раз в год
	Подкормка деревьев и кустарников, внесение стимуляторов роста	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год в весенний период
	Прочистка ливневой канализации	Проверка – ежеквартально. Незамедлительное устранение в случае обнаружения нарушений
	Очистка от мусора урн и их промывка	По мере необходимости
	Закраска/удаление вандальных надписей	по мере необходимости в течение 2-х суток после факта обнаружения;
	Зимний период года	

Приложение №3
к Договору управления Многоуровневой
автостоянкой № _____
от «_____» _____ 202__ г.

Размер платы за управление, содержание и ремонт помещения и размер платы за коммунальные услуги

В МНОГОУРОВНЕВОЙ АВТОСТОЯНКЕ ПО АДРЕСУ:

Московская область, городской округ Химки, город Химки, квартал Свистуха, строение 1Д/2

1. Услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества			
1.1.	Стоимость услуг и работ по управлению Зданием, содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании	руб./кв.м общей площади помещения в месяц	55,05
2. Дополнительные услуги			
2.1.	«Охрана»	руб./кв.м общей площади помещения в месяц	81,63
2.2.	«Обслуживание СКУД, шлагбаумов и камер»	руб./кв.м общей площади помещения в месяц	19,35 (в случае утверждения на ОСС)
2.3.	«Дополнительная уборка Многоуровневой автостоянки и очистка территории»	руб./кв.м общей площади помещения в месяц	127,40 (в случае утверждения на ОСС)
3. Коммунальные услуги			
3.1.	Холодное водоснабжение	руб./куб.м	Стоимость определяется в соответствии с нормативно-правовым актом субъекта РФ.
3.2.	Водоотведение (канализация)	руб./куб.м	
3.3.	Обращение с ТКО	руб./кв.м	
3.4.	Электроснабжение	руб./кВт*ч	

Генеральный директор ООО «ОЦО» -
Управляющей организации
ООО «УК ЖК РАФИНАД»

_____/Беляев Е. С./

_____/_____/_____
Подпись / Расшифровка

ПРАВИЛА пользования Зданием

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила пользования Многоуровневой автостоянкой, расположенной на территории ЖК «Рафинад» (далее – паркинг) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 и другими нормативными правовыми актами.

1.2. Настоящие Правила направлены на создание комфортных, уважительных и безопасных условий пользования и нахождения в подземной автостоянке, а также обеспечение защиты законных прав и интересов собственников, способствование повышению инвестиционной привлекательности машино-мест и иных помещений, как объекта недвижимости, призваны содействовать эффективному выполнению обязательств управляющей организации по оказанию услуг собственникам, по обеспечению надлежащего выполнения возложенных на Управляющую организацию обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества в интересах всех собственников машино-мест.

1.3. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми лицами, владеющими или пользующимися помещением или машино-местом в паркинге (далее по тексту также собственники, пользователи, водители).

1.4. Право пользования паркингом имеют лица, наделённые правом собственности или правом аренды на основании заключённых договоров на машино-место в паркинге и получившие допуск в паркинг на автотранспортное средство в соответствии с настоящими Правилами.

1.5. Пользование паркингом должно осуществляться с учётом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся машино-местами, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

1.6. Паркинг работает в круглосуточном режиме.

1.7. Машино-место в паркинге может быть использовано исключительно для парковки и хранения автотранспортного средства.

1.8. Контроль въезда и входа на территорию паркинга осуществляется посредством автоматизированной системы СКУД

1.9. При въезде/выезде на территорию паркинга ведётся видеонаблюдение.

1.10. На территорию паркинга не допускаются следующие транспортные средства:

- * собственники, которые не имеют в пользовании/аренде машино-места.
- * максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) превышают 2,2 м по высоте, 2,0 м по ширине, по длине более линейных размеров машино-места;
- * максимальная разрешенная масса которых превышает 3 500 кг.;
- * предназначенные для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ;
- * с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе;
- * в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями, неисправностями рулевого управления или тормозной системы, на буксире, имеющих утечку ГСМ;

1.11. На территории Паркинга ЗАПРЕЩЕНО:

- * курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;
- * стоянка транспортных средств с работающим двигателем;
- * использование зарядных электроприборов и устройств;
- * мойка транспортных средств;
- * замена жидкостей, масел; аккумуляторов и т.п.;
- * заправка транспортных средств;
- * пользование открытым огнем, в т.ч. в качестве источника света или для прогрева двигателя;
- * вождение транспортных средств лицами, не имеющими документов о праве управления на данное автотранспортное средство;
- * самостоятельно подключаться к системам электроснабжения, в том числе пользоваться розетками в местах общего пользования;
- * самостоятельно ремонтировать системы освещения и электроснабжения;
- * наносить надписи и расклеивать рекламные объявления;
- * оставлять мусор и отходы в не предусмотренных для этой цели местах.

1.12. В отношении машино-мест не допускается:

А) Изменение параметров машино-места, в том числе:

- * демонтаж колесоотбойных устройств;
- * изменение разметки, нанесение новой разметки;
- * разделение перегородками на отдельные боксы;
- * оборудование любыми другими ограждающими устройствами;
- * размещение индивидуальных шкафов в границах машино-места и на местах общего пользования;

Б) ненадлежащее содержание машино-места, в том числе:

* производство каких-либо строительно-монтажных или ремонтных работ, а также перестройка, достройка или ликвидация каких-либо строительных конструкций, инженерного оборудования или систем паркинга.

* использовать машино-место для складирования или в иных целях;

* хранение на машино-местах легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке (в т.ч. внутри транспортных средств).

1.13. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. собственник немедленно должен передать информацию на пост охраны или в УК.

1.14. Собственник обязан по первому обращению обеспечить свободный доступ работников УК к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию в случае, если автомобиль, размещенный на машино-месте собственника, затрудняет или делает невозможным такой доступ.

1.15. Размещение транспортного средства на территории паркинга не является заключением договора хранения. УК не несёт ответственности за сохранность транспортных средств, размещённых в паркинге, или иного имущества в том числе, оставленного в транспортных средствах.

2. ДОПУСК АВТОТРАНСПОРТА И ВОДИТЕЛЕЙ НА ТЕРРИТОРИЮ ПАРКИНГА.

2.1. На одно машино-место при его приемке выдается один магнитный ключ доступа в паркинг. Дополнительные магнитные ключи можно приобрести в управляющей компании в рамках дополнительных услуг.

2.2. Въезд на паркинг осуществляется путем набора телефонного номера.

2.3. Запрещается въезд на паркинг ГРУЗОВОГО автотранспорта.

3. ПАРКОВКА И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.

3.1. ВНИМАНИЕ: на всей территории паркинга водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Максимальная скорость движения на территории паркинга 5 км/ч.

3.2. Приоритетом на территории паркинга во всех случаях обладают пешеходы, коляски, инвалидные кресла и т.п.

3.3. Создание помех для выезда припаркованного на территории паркинга транспортного средства является НЕДОПУСТИМЫМ.

3.4. Парковка автотранспортных средств разрешается только во внутренних пределах размеченных разделительных линий машино-мест.

3.5. На территории Паркинга ЗАПРЕЩЕНА:

- * парковка одного транспортного средства более чем на одном машино-месте;
- * парковка на одно машино-место более одного автомобиля;
- * парковка транспортных средств на свободные места, не принадлежащие пользователю на соответствующем праве;
- * парковка транспортных средств вне зоны машино-места, в том числе перед эвакуационными выходами, в местах проходов людей, проезда транспорта, а также в любых других местах, не предназначенных для размещения автотранспорта;
- * разгрузка/погрузка строительных материалов и строительного мусора.
- * размещение вне парковочных мест иного личного имущества (велосипедов, самокатов, мотоциклов, колес, санок и т.д.)

4. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПОГРУЗО-РАЗГРУЗОЧНЫХ РАБОТ.

4.1. При необходимости проведения погрузочно-разгрузочных работ собственникам с их личного легкового автотранспорта не допускается размещение автомобиля в зонах, препятствующих свободному прохождению собственников к своим машино-местам, тамбурам и выходам из паркинга.

4.2. ответственность за организацию погрузочно-разгрузочных работ несет собственник помещения, в отношении которого данные работы проводятся;

4.3. Не допускается складирование строительного материала, мебели и мусора на лестницах, холлах и в иных местах общего пользования паркинга.

4.4. Запрещается при производстве погрузочно-разгрузочных работ:

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение допустимого уровня шума и вибраций.
- оставлять груз, мусор, инструменты и другие предметы погрузочно-разгрузочных работ;
- на период проведения погрузочно-разгрузочных работ использовать кнопку аварийного отключения СКУД, механически препятствовать закрытию двери и использовать другие методы открытия двери, обеспечивающие свободный доступ;

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

5.1. При обнаружении неисправностей, пожаров и аварий в помещении паркинга, внутридомовых инженерных сетей и систем, а также при обнаружении иных нарушений немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу или охране, а также принимать все возможные меры по устранению или локализации таких неисправностей, пожаров, аварий и уменьшению ущерба.

5.2. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность по ст. 7.19, 7.20, КоАП РФ, ст.167, 168, 213, 214, 330 УК, а также гражданско-правовую по возмещению материального ущерба. Нарушение и иное неисполнение требований настоящих Правил является основанием для применения мер ответственности к Собственникам, Арендаторам в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

5.3. При нарушении пункта 1.11 настоящих Правил, охрана паркинга оставляет за собой право передать информацию о нарушении в правоохранительные органы или о нарушении требований пожарной безопасности в соответствующие надзорные органы.

5.4. При нарушении пункта 1.12 (А) настоящих Правил, УК направляет собственникам машино-мест уведомления, с требованием вернуть машиноместо в исходное проектное состояние с указанием сроков. После нарушения сроков на устранение нарушений УК оставляет за собой право передать информацию о нарушении требований пожарной безопасности в соответствующие надзорные органы.

5.5. В случае нарушения пункта 1.12 (Б) настоящих Правил УК оставляет за собой право, предварительно предупредив собственников, составить акт о нарушении порядка пользования паркингом и вынести соответствующее имущество на временное хранение. Вынос имущества может

быть организован либо через 1 рабочий день после размещения на имуществе соответствующего уведомления с требованием убрать имущество, либо в рамках объявленной плановой инвентаризации мест общего пользования подземной автостоянки. Отказ собственника имущества, в том числе выражающийся в бездействии, переместить вещь, хранящуюся с нарушением данных Правил в срок, предусмотренный в уведомлении УК, является отказом от права собственности.

5.6. При нарушении пункта 1.14 УК вправе составить акт о невозможности проведения ремонтных работ по вине собственника машино-места. В таком случае ответственность за возможную необходимость компенсации ущерба несет собственник машино-места.

5.7. При обнаружении складирования стройматериалов и/или иных вещей на территории паркинга, УК оставляет за собой право считать их бесхозными и производить их перемещение в зоны утилизации.

Генеральный директор ООО «ОЦО» -
Управляющей организации
ООО «УК ЖК РАФИНАД»

_____/Беляев Е. С./

Подпись

Расшифровка