

**Сообщение
о проведении внеочередного общего собрания
собственников нежилых помещений в здании Торгового комплекса «Гранит»,
расположенного по адресу: г. Новосибирск, пл. им. Карла Маркса, д. 5,
в форме очного голосования**

Уважаемый собственник нежилого помещения!

Согласно протоколу внеочередного общего собрания собственников нежилых помещений в здании Торгового комплекса «Гранит», расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь Карла Маркса, д. 5, от 28 июля 2020 г. ООО ««ЗапСиб-Сервис+» было избрано в качестве управляющей организации, приняты решения об утверждении платы за управление зданием Торгового комплекса «Гранит», об утверждении условий Договора управления зданием Торгового комплекса «Гранит».

16 февраля 2022 г. Арбитражным судом НСО по делу №А45-2035/2021 было вынесено решение о признании недействительным решения внеочередного общего собрания собственников нежилых помещений в здании Торгового комплекса «Гранит», расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь Карла Маркса, д. 5, оформленного протоколом от 28 июля 2020 г. Решение суда вступило в законную силу 05 мая 2022 г.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами, приглашаем Вас принять участие во внеочередном общем собрании собственников нежилых помещений в здании Торгового комплекса «Гранит», расположенного по адресу: г. Новосибирск, пл. им. Карла Маркса, д. 5 (далее – «Здание»).

Внеочередное общее собрание собственников нежилых помещений созывается по инициативе ООО «Рантье».

Дата проведения общего собрания: 16 сентября 2022 г.

Место проведения общего собрания: г. Новосибирск, пл. им. Карла Маркса, д. 5, оф. 600.

Время проведения общего собрания 14 ч. 00 мин.

Повестка дня собрания:

1. Избрание председательствующего и секретаря общего собрания собственников; утверждение лиц, осуществляющих подсчет голосов собственников, принявших участие в собрании.

2. Принятие решения об утверждении платы за управление зданием Торгового комплекса «Гранит», расположенным по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, содержание и ремонт общего имущества Здания (платы за содержание и ремонт помещения) в размере **168,66 (Сто шестьдесят восемь) рублей 66 копеек** за 1 кв. м в месяц на срок не менее чем 1 (Один) год, начиная с 01 ноября 2022 года (Приложение №1 к Сообщению о проведении собрания. Расходы на содержание общего имущества здания, расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь Карла Маркса, 5, ТК «Гранит»), в которую входят:

- расходы по техническому обслуживанию системы пожарной сигнализации здания (без расходов на ремонт),
- расходы по техническому обслуживанию оборудования индивидуального теплового пункта здания (без расходов на ремонт),
- расходы на уборку мест общего пользования в здании и территории,
- расходы на содержание (замена, чистка) коврового покрытия входной группы здания,
- расходы на дератизацию мест общего пользования в здании,
- расходы на техническое обслуживание системы видеонаблюдения здания (без расходов на ремонт),
- расходы на услуги по охране здания,
- расходы на обслуживание лифтов,
- расходы на обслуживание системы доступа,
- рентабельность УК 10% (в т.ч. расходы по обучению персонала УК, приобретение инвентаря, инструментов, спец. одежды, канцелярии),
- расходы, связанные с управлением. ФОТ.

3. Принятие решения об утверждении расходов по оплате электроэнергии на содержание общего имущества (среднее зима/лето) в размере **15,21 (Пятнадцать) рублей 21 копейка** за 1 кв. м в месяц, начиная с 01 ноября 2022 года. (Приложение №2 к Сообщению о проведении собрания. Расходы по оплате электроэнергии на содержание общего имущества (среднее зима/лето) здания, расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь Карла Маркса, 5, ТК «Гранит».).

4. Принятие решения об утверждении расходов по оплате холодного водоснабжения и водоотведения на содержание общего имущества в размере **0,47 (Сорок семь) копеек** за 1 кв. м в месяц, начиная с 01 ноября 2022 года. (Приложение №3 к Сообщению о проведении собрания. Расходы по оплате холодного водоснабжения и водоотведения на содержание общего имущества здания, расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь Карла Маркса, 5, ТК «Гранит».).

5. Принятие решения об утверждении расходов на механизированную уборку территории, необходимой для эксплуатации здания Торгового комплекса «Гранит», согласно фактически оказанным услугам, распределенным между всеми собственниками нежилых помещений в Здании.

6. Принятие решения об утверждении расходов на механизированную уборку территории, необходимой для эксплуатации здания Торгового комплекса «Гранит», в размере **5,96 (Пять) рублей 96 копеек** за 1 кв. м в месяц, начиная с 01 ноября 2022 года. (Приложение №4 к Сообщению о проведении собрания. Расходы по оплате аренды мини-погрузчика «Бобкат»).

7. Принятие решения об утверждении расходов по вывозу твердых коммунальных отходов согласно фактически оказанным услугам, распределенным между всеми собственниками нежилых помещений в Здании.

8. Принятие решения об утверждении расходов по вывозу твердых коммунальных отходов в размере **1,61 (Один) рубль 63 копейки** за 1 кв. м в месяц, начиная с 01 ноября 2022 года. (Приложение №5 к Сообщению о проведении собрания. Расходы по оплате вывоза ТКО).

9. Принятие решения об утверждении финансово-хозяйственного отчета ООО «ЗапСиб-Сервис+» по ремонту и содержанию общего имущества здания Торгового комплекса «Гранит» с 01 августа 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (Приложение №6 к Сообщению о проведении собрания. Финансово-хозяйственный отчет ООО «ЗапСиб-Сервис+» по ремонту и содержанию общего имущества здания Торгового комплекса «Гранит» с 01 августа 2020 г. по 31 декабря 2021 г.).

10. Принятие решения об избрании в качестве способа управления зданием Торгового комплекса «Гранит», расположенным по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, – управление управляющей организацией.

11. Принятие решения об избрании в качестве управляющей организации для осуществления управления зданием Торгового комплекса «Гранит», расположенным по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, – Общество с ограниченной ответственностью «ЗапСиб-Сервис+», ОГРН: 1075406028598, ИНН: 5406406762, адрес (место нахождения): 630091, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Романова, д. 39, этаж 2, офис 3/6.

12. Принятие решения об утверждении условий Договора управления зданием Торгового комплекса «Гранит», расположенным по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, в предложенной редакции (Приложение №7 к Сообщению о проведении собрания. Договор управления зданием Торгового комплекса «Гранит», расположенным по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5).

13. Принятие решения об определении срока для заключения собственниками помещений Договора управления Зданием в предложенной редакции – до 01 ноября 2022 года (включительно).

14. Принятие решения о предоставлении управляющей организации – Обществу с ограниченной ответственностью «ЗапСиб-Сервис+», ОГРН: 1075406028598, ИНН: 5406406762, адрес (место нахождения): 630091, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Романова, д. 39, этаж 2, офис 3/6 прав на заключение договоров на предоставление общего имущества в аренду, на размещение на общем имуществе Здания рекламных конструкций, электрических, волоконно-оптических кабелей, различных вывесок, антенн, за цепу и на условиях по своему усмотрению, а также согласование размещения рекламных конструкций на фасаде Здания согласно паспорта фасада Здания. Определить порядок распоряжения полученными доходами следующим образом: 20% от суммы полученных доходов является вознаграждением Управляющей организации, оставшиеся 80% от суммы полученных доходов подлежат распределению между всеми собственниками помещений в Здании пропорционально их долям в праве на общее имущество в

Здании посредством перечисления Управляющей организацией один раз в квартал денежных средств на их счета, реквизиты которых собственники обязуются предоставить Управляющей организации в течение 10 (десяти) банковских дней с даты принятия собственниками настоящего решения посредством направления соответствующего письма по электронной почте по адресу: granitnovosib@mail.ru.

15. Принятие решения об утверждении способа уведомления собственников нежилых помещений в здании Торгового комплекса «Гранит», расположенном по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, о проведении всех последующих общих собраний собственников – путем размещения сообщения о проведении общего собрания собственников на сайте: www.tk-granit.ru.

16. Принятие решения об утверждении способа уведомления собственников помещений в здании Торгового комплекса «Гранит», расположенном по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, о принятых общим собранием решениях - путем размещения протокола общего собрания собственников на сайте: www.tk-granit.ru.

17. Принятие решения об утверждении места хранения протоколов общих собраний собственников помещений и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, - в месте нахождения управляющей организации: Общества с ограниченной ответственностью «ЗапСиб-Сервис+», ОГРН: 1075406028598, ИНН: 5406406762, адрес (место нахождения): 630091, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Романова, д. 39, этаж 2, офис 3/6.

С информацией и материалами по повестке дня общего собрания собственников нежилых помещений, Вы можете ознакомиться по адресу: г. Новосибирск, пл. им. Карла Маркса, д. 5, оф. 600, ежедневно в рабочие дни (с понедельника по пятницу), с 09 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин. по предварительной записи (ответственное лицо – Быков Евгений Анатольевич, тел. 8-965-821-67-77).

На собрании будет вестись видеозапись.

При себе необходимо иметь паспорт или иной документ, удостоверяющий личность, а также документ, подтверждающий право собственности на нежилое помещение, расположенное в здании Торгового комплекса «Гранит», расположенного по адресу: г. Новосибирск, пл. им. Карла Маркса, д. 5.

Представителю собственника помимо документа, удостоверяющего личность, также необходимо иметь с собой оформленную в соответствии со ст. 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации доверенность на участие в общем собрании собственников нежилых помещений.

Приложение:

1. Расходы на содержание общего имущества здания, расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь Карла Маркса, 5, ТК «Гранит».

2. Расходы по оплате электроэнергии на содержание общего имущества (среднее зима/лето) здания, расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь Карла Маркса, 5, ТК «Гранит».

3. Расходы по оплате холодного водоснабжения и водоотведения на содержание общего имущества здания, расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь Карла Маркса, 5, ТК «Гранит».

4. Расходы по оплате аренды мини-погрузчика «Бобкат».

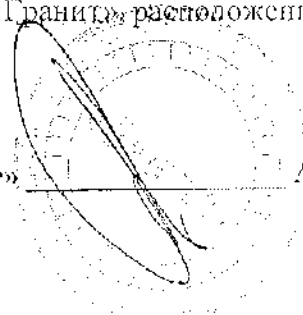
5. Расходы по оплате вывоза ТКО.

6. Финансово-хозяйственный отчет ООО «ЗапСиб-Сервис+» по ремонту и содержанию общего имущества здания Торгового комплекса «Гранит» с 01 августа 2020 г. по 31 декабря 2021 г.

7. Договор управления зданием Торгового комплекса «Гранит», расположенным по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5.

Директор ООО «Гранит»

Александр А.А.



**Расходы на содержание общего имущества здания, расположенного по адресу:
г. Новосибирск, площадь Карла Маркса, 5, ТК «Гранит»
(общ. площадь 8 081,3 кв. м*)**

№ п/п	Затраты по виду работ, услуг **	Стоимость затрат (ежемесячно) в рублях
1	Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации здания (без расходов на ремонт)	15 000
2	Техническое обслуживание оборудования индивидуального теплового пункта здания (без расходов на ремонт)	12 250
3	Расходы на уборку мест общего пользования в здании и территории	240 500
4	Расходы на содержание (замена, чистка) коврового покрытия входной группы здания	24 862,18
5	Расходы на дератизацию мест общего пользования в здании	2 000
6	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения здания (без расходов на ремонт)	20 000
7	Услуги по охране здания	236 000
8	Обслуживание лифтов	3 500
9	Обслуживание системы доступа	2 500
10	УСН	15 874
	ИТОГО	572 486,18
11	Рентабельность УК (в т.ч. расходы по обучению персонала УК, приобретение инвентаря, инструментов, спец. одежды, канцелярии) (556 612,18 x 10%)	57 248,62
12	Расходы, связанные с управлением, ФОТ	445 973,65
	ИТОГО (ежемесячная стоимость обслуживания)	1 075 708,45

Расчет содержания 1 кв. м:

8 081, 3 кв. м (общая площадь здания) - 1 703, 24 кв. м (общая площадь помещений общего доступа и помещений, предназначенных для эксплуатации всего здания)*** = 6 378,06 кв. м (полезная площадь – суммарная площадь собственников)

Ежемесячная стоимость обслуживания / полезная площадь – суммарная площадь собственников (без учета общей площади помещений общего доступа и помещений, предназначенных для эксплуатации всего здания) = стоимость обслуживания 1 кв.м:

1 075 708,45 рублей / 6 378,06 кв. м = 168,66 рублей

* Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021(стр. 12) в соответствии с техническим паспортом общая площадь здания Торгового комплекса «Гранит», расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, составляет 8 081,3 кв. м.

**Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021 (стр. 9) в плату за управление зданием Торгового комплекса «Гранит», расположенным по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, содержание и ремонт общего имущества Здания (плату за содержание и ремонт помещения) не должны включаться затраты на электроэнергию, водоотведение, механизированную уборку территории, вывоз твердых бытовых отходов, связанных с содержанием общего имущества.

*** Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021 (стр. 12-13) из расчета не исключены помещения, являющиеся общими и находящиеся в общей долевой собственности.

Указанные помещения не должны учитываться при определении долей в праве общей собственности на общее имущество.

**Расходы по оплате электроэнергии на содержание общего имущества (среднее зима/лето)
здания, расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь Карла Маркса, 5, ТК «Гранит»
(общ. площадь 8 081,3 кв. м*)**

№ п/п	Затраты по виду работ, услуг **	Стоимость затраг (ежемесячно) в рублях
1	Расходы по оплате электроэнергии на содержание общего имущества (среднее зима/лето)	97 022,4

Расчет содержания 1 кв. м:

8 081, 3 кв. м (общая площадь здания) - 1 703, 24 кв. м (общая площадь помещений общего доступа и помещений, предназначенных для эксплуатации всего здания)*** = 6 378,06 кв. м (полезная площадь – суммарная площадь собственников)

Ежемесячная стоимость обслуживания / полезная площадь – суммарная площадь собственников (без учета общей площади помещений общего доступа и помещений, предназначенных для эксплуатации всего здания) = стоимость обслуживания 1 кв.м:

97 022,4 рублей / 6 378,06 кв. м = 15,21 рублей

** Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021(стр. 12) в соответствии с техническим паспортом общая площадь здания Торгового комплекса «Гранит», расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, составляет 8 081,3 кв. м.*

***Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021 (стр. 9) в плату за управление зданием Торгового комплекса «Гранит», расположенным по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, содержание и ремонт общего имущества Здания (плату за содержание и ремонт помещения) не должны включаться затраты на электроэнергию, водоотведение, механизированную уборку территории, вывоз твердых бытовых отходов, связанных с содержанием общего имущества.*

**** Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021 (стр. 12-13) из расчета не исключены помещения, являющиеся общими и находящиеся в общей долевой собственности. Указанные помещения не должны учитываться при определении долей в праве общей собственности на общее имущество.*

Расходы по оплате холодного водоснабжения и водоотведения на содержание общего имущества здания, расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь Карла Маркса, 5, ТК «Гранит» (общ. площадь 8 081,3 кв. м*)

№ п/п	Затраты по виду работ, услуг **	Стоимость затрат (ежемесячно) в рублях
1	Расходы по оплате холодного водоснабжения и водоотведения на содержание общего имущества в здании	3 000

Расчет содержания 1 кв. м:

8 081, 3 кв. м (общая площадь здания) - 1 703, 24 кв. м (общая площадь помещений общего доступа и помещений, предназначенных для эксплуатации всего здания)*** = 6 378,06 кв. м (полезная площадь – суммарная площадь собственников)

Ежемесячная стоимость обслуживания / полезная площадь – суммарная площадь собственников (без учета общей площади помещений общего доступа и помещений, предназначенных для эксплуатации всего здания) = стоимость обслуживания 1 кв.м:

3 000,00 рублей / 6 378,06 кв. м = 0,47 рублей

** Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021(стр. 12) в соответствии с техническим паспортом общая площадь здания Торгового комплекса «Гранит», расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, составляет 8 081,3 кв. м.*

***Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021 (стр. 9) в плату за управление зданием Торгового комплекса «Гранит», расположенным по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, содержание и ремонт общего имущества Здания (плату за содержание и ремонт помещения) не должны включаться затраты на электроэнергию, водоотведение, механизированную уборку территории, вывоз твердых бытовых отходов, связанных с содержанием общего имущества.*

**** Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021 (стр. 12-13) из расчета не исключены помещения, являющиеся общими и находящиеся в общей долевой собственности. Указанные помещения не должны учитываться при определении долей в праве общей собственности на общее имущество.*

Расходы по оплате аренды мини-погрузчика «Бобкэт» (общ. площадь 8 081,3 кв. м*)

№ п/п	Затраты по виду работ, услуг **	Стоимость затрат (ежемесячно) в рублях
1	Расходы по оплате аренды мини-погрузчика «Бобкэт»	38 000

Расчет содержания 1 кв. м:

8 081, 3 кв. м (общая площадь здания) - 1 703, 24 кв. м (общая площадь помещений общего доступа и помещений, предназначенных для эксплуатации всего здания)*** - 6 378,06 кв. м (полезная площадь – суммарная площадь собственников)

Ежемесячная стоимость обслуживания / полезная площадь – суммарная площадь собственников (без учета общей площади помещений общего доступа и помещений, предназначенных для эксплуатации всего здания) = стоимость обслуживания 1 кв.м:

38 000,00 рублей / 6 378,06 кв. м = 5,96 рублей

** Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021(стр. 12) в соответствии с техническим паспортом общая площадь здания Торгового комплекса «Гранит», расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, составляет 8 081,3 кв. м.*

***Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021 (стр. 9) в плату за управление зданием Торгового комплекса «Гранит», расположенным по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, содержание и ремонт общего имущества Здания (плату за содержание и ремонт помещения) не должны включаться затраты на электроэнергию, водоотведение, механизированную уборку территории, вывоз твердых бытовых отходов, связанных с содержанием общего имущества.*

**** Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021 (стр. 12-13) из расчета не исключены помещения, являющиеся общими и находящиеся в общей долевой собственности.*

Указанные помещения не должны учитываться при определении долей в праве общей собственности на общее имущество.

Расходы по оплате вывоза ТКО. (общ. площадь 8 081,3 кв. м*)

№ п/п	Затраты по виду работ, услуг **	Стоимость затрат (ежемесячно) в рублях
1	Расходы по оплате вывоза ТКО. 1 контейнер в день = 346 рублей	10 388

Расчет содержания 1 кв. м:

8 081, 3 кв. м (общая площадь здания) - 1 703, 24 кв. м (общая площадь помещений общего доступа и помещений, предназначенных для эксплуатации всего здания)*** = 6 378,06 кв. м (полезная площадь – суммарная площадь собственников)

Ежемесячная стоимость обслуживания / полезная площадь – суммарная площадь собственников (без учета общей площади помещений общего доступа и помещений, предназначенных для эксплуатации всего здания) = стоимость обслуживания 1 кв.м:

10 388,00 рублей / 6 378,06 кв. м = 1,63 рублей

** Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021(стр. 12) в соответствии с техническим паспортом общая площадь здания Торгового комплекса «Гранит», расположенного по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, составляет 8 081,3 кв. м.*

***Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021 (стр. 9) в плату за управление зданием Торгового комплекса «Гранит», расположенным по адресу: г. Новосибирск, площадь им. Карла Маркса, д. 5, содержание и ремонт общего имущества Здания (плату за содержание и ремонт помещения) не должны включаться затраты на электроэнергию, водоотведение, механизированную уборку территории, вывоз твердых бытовых отходов, связанных с содержанием общего имущества.*

**** Согласно решению Арбитражного суда НСО от 16 февраля 2022 г. по делу №А45-2035/2021 (стр. 12-13) из расчета не исключены помещения, являющиеся общими и находящиеся в общей долевой собственности.*

Указанные помещения не должны учитываться при определении долей в праве общей собственности на общее имущество.

**Финансово-хозяйственный отчет ООО «ЗапСиб-Сервис+»
по ремонту и содержанию общего имущества здания Торгового комплекса «Гранит»
с 01 августа 2020 г. по 31 декабря 2021 г.**

	01.08.2020 г. – 31.12.2020 г.	01.01.2021 г. – 31.12.2021 г.
Собственники ТК начислено	5 252 845,00	12 849 267,00
Собственники ТК долг	0,00	2 662 472,33
Доход всего	5 252 845,00	10 186 794,67
Поставщики		
Расходы по оплате аренды офиса для сотрудников управляющей компании (ООО «Гранит»)	97 020,00	232 848,00
Расходы по оплате ХВС и ВО на содержание общего имущества (МУП г. Новосибирска «Горводоканал»)	15 000,00	36 000,00
Расходы по оплате э/энергии на содержание общего имущества (АО «Новосибирскэнергосбыт»)	484 430,00	1 162 632,00
Расходы по вывозу ТКО (ООО «СибТрансСервис»)	51 940,00	124 656,00
Расходы на уборку мест общего пользования в здании и территории (ИП Сулягина Г.В.)	1 295 000,00	3 108 000,00
Расходы на техническое обслуживание системы видеонаблюдения здания (ИП Рыжова Ю.В.)	100 000,00	240 000,00
Расходы на услуги по охране здания (ООО ЧОП «Преграда»)	1 238 215,00	2 971 716,00
Расходы по техническому обслуживанию оборудования ИТП здания (ИП Сараев Г.А.)	60 000,00	144 000,00
Расходы по техническому обслуживанию системы пожарной сигнализации здания (ООО «А12»)	75 000,00	180 000,00
Расходы на содержание коврового покрытия входной группы здания (ООО «Линдстрем»)	37 500,00	90 000,00
Расходы по оплате аренды мини-погрузчика «Бобкэт» (ООО «Гранит»)	190 000,00	456 000,00
Расходы на дератизацию МОП в здании (ООО «Городской центр дезинфекции»)	10 000,00	24 000,00
Расходы на уборку снега (ИП Еньков В.В.)	99 000,00	339 750,00
Расходы, связанные с управлением. ФОТ.	1 425 005,00	3 420 012,00
Рентабельность УК (в т.ч. расходы по обучению персонала УК, приобретение инвентаря, инструментов, спец. одежды, канцелярии)	182 705,00	621 197,00
Расход	5 360 815,00	13 150 811,00
	- 107 970,00	- 2 964 016,33

ДОГОВОР № _____
управления зданием

г. Новосибирск

«___» _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЗапСиб-Сервис+» в лице директора Быкова Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**» плн «**Управляющая организация**», с одной стороны, и

_____, являющееся собственником нежилых помещений №____, общей площадью ____ кв. м, в здании Торгового комплекса «Гранит», расположенного по адресу: г. Новосибирск, пл. им. Карла Маркса, д. 5, на основании: _____, основываясь на решении Общего собрания собственников, именуемое в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее -- «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен по инициативе собственников нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников (далее - «ОСС») нежилых помещений в здании Торгового комплекса «Гранит», расположенного по адресу: г. Новосибирск, пл. им. Карла Маркса, д. 5 (Протокол №б/п от 16 сентября 2022 г.), согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для собственников всех помещений в здании Торгового комплекса «Гранит».

1.3. При смене Собственника, условия Договора распространяются на правопреемника.

1.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, ГК РФ, ЖК РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ, нормативно-правовыми актами Новосибирской области и муниципального образования город Новосибирск.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Управляющая организация в течение срока, установленного настоящим договором, за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению зданием, расположенным адресу: город Новосибирск, площадь имени Карла Маркса, дом 5 (далее – «**Здание**»), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Здания, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а Собственник обязуется вносить плату за оказанные услуги и выполненные работы в порядке, сроки, размере, предусмотренные настоящим договором.

1.2. Собственнику принадлежит нежилое помещение, кадастровый номер: _____, общей площадью ____ кв.м., расположенное на ____ этаже Здания (далее – «**Помещение**»).

1.3. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Здании (далее – «эксплуатационные услуги»), установлен в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по строительным конструкциям со стороны Собственника является внутренняя поверхность стен помещений, находящихся в собственности, оконные заполнения и входные двери в эти помещения.

Граница разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником на инженерные сети и коммуникации установлена в Приложении №2, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. К общему имуществу собственников помещений в Здании, в отношении которого Управляющая организация оказывает услуги, установленные настоящим договором, относятся:

- входные группы, лестничные площадки, лестницы, эскалаторы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры;

- инженерные сети, коммуникации от границы разграничения балансовой ответственности (принадлежности) между Пользователем и Управляющей организацией до границы разграничения балансовой ответственности (принадлежности) между Управляющей организацией и организациями, поставляющими коммунальные ресурсы;

- кровля, ограждающие несущие и не несущие конструкции Здания, фасады, витражи;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся как за пределами, так и внутри помещений собственников и обслуживающее более одного помещения в Здании;
- земельный участок, на котором находится Здание, а также расположенные на земельном участке элементы озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации Здания;
- иное имущество, определенное действующим законодательством РФ.

1.6. Собственник по Договору в целях управления Зданием предоставляет полномочия Управляющей организации по:

- выбору обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени и за счет Собственника либо от имени и за счет собственника;
- представлению интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета Договора;
- заключению любого договора по решению общего собрания собственников на условиях, не противоречащих действующему законодательству и условиям Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Приступить к управлению общим имуществом в Здании в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, с момента вступления в силу Договора.

2.1.2. Управляющая организация, в соответствии с предоставленными ей настоящим договором полномочиями по управлению общим имуществом Здания, заключает также договоры с иными организациями на:

- услуги по обращению с ТКО;
- услуги по обслуживанию вентиляционной системы;
- услуги по обслуживанию эскалаторов, лифтов и лифтовых шахт;
- услуги по обслуживанию охранно-пожарной сигнализации и системы пожаротушения;
- услуги по обслуживанию центрального теплового пункта;
- услуги по обслуживанию систем видеонаблюдения;
- охрану Здания;
- услуги по дератизации, дезинсекции и дезинфекции;
- услуги на проведение высотных работ по сбросу снега и льда с кровли;
- услуги по предоставлению грязезащитных покрытий

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимом объеме, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

Объем предоставляемых Собственнику коммунальных ресурсов определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета, а в случае их отсутствия, выхода из строя - в соответствии с действующими нормами и правилами. Исполнитель обязуется произвести регистрацию индивидуальных приборов учета. Обслуживание, ремонт и поверка индивидуальных приборов учета осуществляется Собственником.

2.1.4. Принимать от Собственника плату за оказанные услуги.

2.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Здания и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб. Устранять причины аварийных ситуаций в возможно короткие сроки.

Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Здания, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.6. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в Здании. Если невыполненные работы или не

оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

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

2.1.7. Уведомлять Собственника о необходимости проведения работ по обслуживанию и ремонту инженерных сетей и оборудования, относящихся к общему имуществу, расположенных внутри Помещения. Уведомление производится не менее чем за 24 часа до начала проведения указанных работ с указанием времени начала и окончания работ.

2.1.8. Взыскивать в установленном законом порядке сумму задолженности по платежам, ущерб, вследствие полной или частичной неоплаты, судебные издержки, пеню в размере, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.9. По вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества Здания, представлять интересы Собственника во взаимоотношениях с третьими лицами.

2.1.10. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по обслуживанию Здания. Вести и хранить принятую от Собственника техническую документацию, связанную с исполнением Договора; вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Здания, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

2.1.11. В установленный законом срок рассматривать поступившие от Собственника письменные жалобы и предложения по предмету Договора, принимать необходимые меры по их разрешению, о принятых мерах информировать заявителя.

2.1.12. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Здания или Помещению Собственника.

2.2. Собственник обязуется:

2.2.1. Предоставить Исполнителю, не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента заключения настоящего договора, адреса и телефоны лиц, ответственных от имени Собственника обеспечивать доступ в Помещение.

2.2.2. Нести бремя расходов по содержанию общего имущества в Здании соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

2.2.3. Содержать записанное Помещение, находящееся в нем оборудование и инженерные системы в полной исправности, обеспечить соблюдение действующих санитарных и эксплуатационных норм и правил, требований пожарной безопасности, электробезопасности, охраны труда, не допускать хранения запрещенных и опасных веществ и материалов. Обеспечить сохранность имущества общего пользования, расположенного в Помещении.

2.2.4. Обеспечить допуск в Помещение должностных лиц, сотрудников Исполнителя, а также должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, вентиляции и кондиционирования для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов Здания, Помещения, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

2.2.5. Незамедлительно сообщать Исполнителю об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях Помещения.

2.2.6. Не реже 1 (одного) раза в квартал производить сверку расчетов по данному договору с Исполнителем.

2.2.7. Не производить, без предварительного письменного разрешения Исполнителя:

- перенос имеющихся в Помещении инженерных сетей;
- установку наружных блоков кондиционеров;
- установку, подключение дополнительных приборов и оборудования мощностью, превышающей технологические возможности инженерных сетей, а также установку дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;
- использование приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества собственников (пользователей) помещений в Здании либо создающих угрозу причинения вреда общему имуществу;

2.2.8. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

2.2.9. При отчуждении Помещения третьим лицам, уведомить об условиях Договора, которые являются обязательными для покупателя помещения в Здании в соответствии с п. 1.3 Договора.

Собственник обязуется не позднее 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации перехода

права собственности на Помещение письменно уведомить Управляющую компанию, в противном случае, договорные отношения сохраняются за первичным Собственником с вытекающими договорными последствиями и обязанностями до момента предоставления актуальных данных.

Собственник обязуется произвести сверку расчетов по данному договору с Исполнителем. В случае наличия задолженности Собственник обязан произвести оплату услуг, работ Исполнителя не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента выставления Исполнителем к оплате соответствующего счета.

2.3. Исполнитель имеет право:

2.3.1. Самостоятельно определять способ, очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника и ее производственных возможностей (в том числе, с привлечением третьих лиц в полном объеме или частично).

2.3.2. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса и отдельных видов работ по Договору, определяя по своему усмотрению и в интересах Собственника условия таких договоров.

2.3.3. Производить осмотр состояния Помещения, расположенных в нем инженерных сетей и оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений в Здании, предварительно уведомив Собственника о дате и времени такого осмотра.

2.3.4. Оказывать Собственнику дополнительные услуги и выполнять дополнительные работы по содержанию и ремонту инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу, в соответствии с утвержденными Исполнителем расценками и тарифами.

2.3.5. Стороны установили, что Исполнитель вправе в одностороннем порядке увеличить (индексировать) размер платы за предоставление услуг по управлению, текущему содержанию и ремонту общего имущества в Здании не чаще одного раза в год и не более чем 5% (пять процентов) от стоимости услуг, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

Вышеуказанная индексация (увеличение) не считается пересмотром соответствующих платежей и не требует дополнительного согласования Сторонами, внесение каких-либо изменений или дополнений в настоящий договор или подписания Сторонами каких-либо соглашений.

2.3.6. В случае принятия решения об изменении размера оплаты за оказываемые по настоящему договору услуги, выполняемые работы, а также в связи с изменением действующих тарифов на коммунальные ресурсы, известить об этом Собственника, в одностороннем порядке, произвести перерасчет размера оплаты по настоящему договору, предварительно уведомив об этом Собственника не менее чем за 10 (Десять) дней до момента изменения размера оплаты.

2.3.7. В случае допущения Собственником просрочки оплаты более чем на 10 (десять) рабочих дней ввести частичное либо полное ограничение по предоставлению ему коммунальных услуг, ресурсов.

2.3.8. Принимать участие в общих собраниях собственников.

2.3.9. Готовить предложения по утверждению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников Здания, на основании перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

2.3.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению, требовать от Собственника восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное состояние за счет средств нарушителя.

2.3.11. Представлять интересы Собственника по защите прав, связанных с обеспечением его коммунальными и прочими услугами, в том числе в судебных и иных органах.

2.3.12. Проводить начисление, сбор, распределение и перерасчет платежей собственников помещений за содержание, текущий и капитальный ремонт, и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

2.3.13. При несанкционированном складировании Собственником крупногабаритного и/или строительного мусора, составлять акт о несанкционированной свалке, с последующим вывозом на полигон ТКО, и выставять в квитанциях отдельной строкой затраты, понесенные за вывоз крупногабаритного и строительного мусора.

2.3.14. Оказывать услуги управления. Самостоятельно в интересах Собственника перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Производить за счет собственных средств, при наличии соответствующего письменного разрешения Исполнителя, перенос имеющихся в Помещении инженерных сетей, установку, подключение дополнительных приборов и оборудования.

2.4.2. Производить текущий и капитальный ремонт Помещения, известив об этом Исполнителя.

2.4.3. Требовать изменения размера оплаты в случае невыполнения полностью или частично услуг

и/или работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества в Здании. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Собственник не вправе требовать изменения размера оплаты, если оказание услуг Исполнителем и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

2.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, а также вносить предложения по улучшению деятельности по содержанию Здания.

2.4.5. Осуществлять предварительную оплату содержания и ремонта помещения в счет будущих месяцев, с последующим перерасчетом в случае изменения цены услуги.

2.5. Собственник не вправе:

2.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

2.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

2.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, в том числе совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией или ресурсоснабжающими организациями.

2.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

2.5.5. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в МКД, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за выполненные работы и оказанные услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

3.2. Размер платы за предоставление Исполнителем услуг по управлению, текущему содержанию и ремонту общего имущества в Здании устанавливается решением Общего собрания собственников помещений (Протокол №б/п от 16 сентября 2022 г.) в размере **168,66 (Сто шестьдесят восемь) рублей 66 копеек** за 1 квадратный метр Помещения в месяц.

Общий размер стоимости определяется как произведение общей площади Помещения на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц, что составляет **00 000,00 () рублей ежемесячно**.

Услуги по организации вывоза снега в размер оплаты, установленной настоящим пунктом договора, не включены.

Размер оплаты услуг, работ Исполнителя по организации вывоза снега определяется исходя из размера доли Собственника, определяемой как соотношение площади помещения Собственника к общей площади всех помещений собственников в Здании, и которая равна ____ %.

Собственник обязан произвести оплату услуг, работ Исполнителя по организации вывоза снега и снега не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента выставления Исполнителем к оплате соответствующего счета.

Стоимость услуги по вывозу твердых отходов в размер оплаты, установленной настоящим пунктом договора, не включена. Собственник обязан самостоятельно заключить со специализированной организацией договор на вывоз твердых отходов.

3.2. Плата за предоставление Исполнителем услуг по управлению, текущему содержанию и ремонту общего имущества в Здании вносится Собственником ежемесячно до 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя. Оплата производится на основании счетов, выставляемых Управляющей организацией для оплаты.

Собственник обязуется обеспечить получение счетов на оплату услуг Управляющей организации по месту нахождения Здания.

3.3. Объем коммунальных ресурсов, потребленных Собственником, определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета. При отсутствии индивидуальных приборов учета, выходе их из строя либо эксплуатации, размер потребленных Собственником коммунальных ресурсов определяется на

основании показаний приборов коммерческого учета Здания пропорционально общей площади Помещения к общей площади Здания.

Объем расхода потребления Собственником ресурса по теплоснабжению определяется на основании показаний приборов коммерческого учета Здания исходя из размера доли Собственника, определяемой как соотношение площади отапливаемой части помещения Собственника к общей площади всех отапливаемых помещений в Здании, и которая равна ____ %.

Стоимость единицы потребленного Собственником коммунального ресурса устанавливается Исполнителем в соответствии с действующими тарифами, утвержденными государственными органами власти для определенного вида ресурса и группы потребителей.

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

Стороны совместно осуществляют снятие показаний приборов учета в период с 25 по 30 число текущего месяца, о чем составляют Акт в 2 (двух) экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

Оплата за потребленные Собственником коммунальные ресурсы производится в следующем порядке: Исполнитель обязуется не позднее каждого 5 (пятого) числа текущего месяца выставлять счет на оплату авансового платежа в размере 00 000,00 (_____) рублей.

Собственник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих с момента получения счета на оплату авансового платежа произвести его оплату в полном размере путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя. Исполнитель обязуется использовать авансовый платеж исключительно для проведения оплаты авансовых платежей с поставщиками коммунальных ресурсов (ресурсоснабжающими организациями). Проценты на сумму, внесенную Собственником в качестве оплаты авансового платежа, не начисляются и Исполнителем проценты, за пользование денежными средствами, не уплачиваются.

Окончательная оплата за потребленные Собственником коммунальные ресурсы за расчетный период осуществляется Собственником не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения у Исполнителя соответствующего счета на оплату.

В случае, если фактическое потребление коммунального(-ых) ресурса(-ов) будет меньше размера авансового платежа, то оставшаяся разница (переплата) будет засчитана Исполнителем в размер авансового платежа за следующий период оплаты.

3.4. Обязательства по оплате эксплуатационных услуг и коммунальных ресурсов, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, считаются исполненными Собственником с момента поступления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

3.5. Размер платы за дополнительные услуги, определяется в соответствии с прейскурантом или договоренностью сторон, подтвержденной двухсторонним актом.

3.6. С момента возникновения периода просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством РФ. Размер начисленной Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, ежемесячно выставляемом Собственнику.

3.7. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за выполненные работы и оказанные услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания.

3.8. Работы и услуги, не предусмотренные в Договоре, выполняются по индивидуальным заданиям Собственника помещения за его счет, в соответствии с прейскурантом цен Управляющей организации, в пределах полномочий и с учетом технической возможности Управляющей организации.

3.9. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам), указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения срока оплаты до момента погашения Собственником суммы недоплаты начинает исчисляться период просрочки оплаты.

3.10. При поступлении платы за работы (услуги) по Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние непоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Исполнителя вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной собственником в платежных документах.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Управляющая организация несет установленную законодательством РФ ответственность по Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности).

4.2. Управляющая организация берет на себя ответственность только за те виды работ и услуг, которые

предусмотрены в Перечне услуг (Приложение №1 к настоящему Договору).

4.3. В случае ненадлежащего выполнения Исполнителем обязательств по предоставлению услуг, предусмотренных настоящим договором, а также при наличии его вины, Исполнитель обязан возместить понесенные Собственнику, документально подтвержденные убытки, но не превышающим стоимость реального ущерба.

4.4. Собственники помещений в Здании, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении таких условий и прекращении вышеуказанных обязательств.

4.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

4.7. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы, предусмотренной настоящим договором, Собственник обязан оплатить пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4.8. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 2.2.7., 2.2.8. настоящего договора в отношении Собственника предусмотрены штрафные санкции: при однократном нарушении штраф в размере 1 000,00 (Одна тысяча) рублей, при повторном нарушении штраф в размере 3 000,00 (Три тысячи) рублей.

4.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 2.2.9. настоящего договора Собственник в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования обязан оплатить Исполнителю штраф в размере 1 000,00 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки.

4.5. За несанкционированное срабатывание пожарной сигнализации предусмотрены штрафные санкции: при однократном нарушении штраф в размере 1 000,00 (Одна тысяча) рублей, при повторном нарушении штраф в размере 3 000,00 (Три тысячи) рублей.

4.6. Возможность применения штрафных санкций является правом, но не обязанностью Стороны, чьи права нарушены. Никакие штрафные санкции не будут применяться автоматически, при этом в случае направления Стороной, чьи права были нарушены, соответствующего письменного требования об уплате штрафных санкций, Сторона, нарушившая обязательства, будет обязана уплатить такие штрафные санкции за указанный Стороной период нарушения.

4.7. Собственник обязан возместить все понесенные Исполнителем убытки, возникшие в результате ненадлежащего исполнения Собственником обязательств по настоящему договору.

4.8. В остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и подлежит применению к правоотношениям сторон с 01 ноября 2022 г.

Срок действия Договора: с 01 ноября 2022 г. по 31 октября 2027 г. с последующей пролонгацией на этот же срок (5 лет), если ни одна из сторон, за один месяц до окончания действия договора, письменно не уведомила другую сторону о своем решении расторгнуть договор.

5.2. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, номеров телефонов, электронной почты не позднее 10 (десять) дней со дня их изменения.

5.3. Появление новых нормативно-правовых актов законодательства РФ может повлечь недействительность отдельных положений Договора, что не влечет недействительность Договора в целом.

5.4. Все изменения и дополнения по настоящему договору оформляются в письменном виде и согласовываются Сторонами.

5.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным для Сторон. Срок ответа на претензию – 10 (десять) календарных дней с момента получения претензии. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде

Новосибирской области.

5.6. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Собственник:

ООО «ЗапСиб – Сервис+»

630091, г. Новосибирск, ул. Романова, д. 39,
офис 3/6.

ИНН 5406406762 КПП 540601001

Р/сч. 40702810623000009844

Филиал «Новосибирский» АО «Альфа-Банк»

к/сч 30101810600000000774

БИК 045004774

тел/факс 209-39-04

Данные собственника:

*для юридических лиц: наименование, ОГРН, ИНН,
адрес (место нахождения), банковские реквизиты,
адрес эл. почты: _____, г.и, конт. тел.: _____*

*для индивидуальных предпринимателей: ФИО,
ОГРНИП, ИНН, адрес (место нахождения), банковские
реквизиты, адрес эл. почты: _____, г.и, конт. тел.: _____*

*для физических лиц: ФИО, паспортные данные, адрес
регистрации по месту жительства, адрес эл. почты:*

_____, г.и, конт. тел.: _____

Директор _____/Быков Е. А./

_____/_____/_____
(подпись)

Перечень услуг и работ

1. Услуги по управлению Зданием:

- а) ведение реестра собственников помещений в Здании;*
- б) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Здании;*
- в) организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в Здании вопросов, связанных со Зданием,*
- г) обеспечение проведения общего собрания по обращению собственников помещений в Здании, в том числе направление уведомлений о проведении собрания и оформление необходимых документов и др.*
- д) организация расчетов - начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в Здании и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;*
- е) осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы;*
- ж) ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги.*

2. Работы по надлежащему содержанию несущих и ненесущих конструкций Здания:

- а) проведение технических осмотров и мелкий ремонт инженерных систем Здания. Ремонт конструктивных элементов Здания.*
- б) стены и фасады:*
 - отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);*
 - удаление элементов декора, представляющих опасность;*
 - снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;*
 - укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;*
- в) кровля и водосточные системы:*
 - уборка мусора и грязи с кровли;*
 - удаление снега и наледи с кровель;*
 - укрепление оголовков вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;*
 - укрепление защитной решетки водоприемной воронки;*
 - прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;*
 - прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;*
 - прочистка внутреннего водостока из полистиленовых труб;*
 - укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;*
 - проверка исправности оголовков вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;*
- г) оконные и дверные заполнения:*
 - установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;*
 - укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;*
 - установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;*
 - утепление оконных и дверных проемов;*
- д) внешнее благоустройство:*
 - протирка указателей;*
 - окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;*
- е) санитарная уборка мест общего пользования Здания:*
 - замена, чистка коврового покрытия входной группы здания;*
 - ежедневная влажная уборка входных зон, площадок, эскапаторов, лестничных площадок и маршей;*
 - ежедневное мытье пола кабин лифтов;*
 - ежегодное (весной, осенью) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботоочных устройств;*
 - дератизация помещений, входящих в состав общего имущества.*
- ж) санитарная очистка прилегающей территории:*
 - постоянно:*
 - очистка и промывка ури;*

- работы по содержанию мест вывоза ТКО.

в холодный период:

- уборка от снега и наледи площадки перед входом в Здание, очистка металлических решеток и прямиков;

- уборка снега с тротуаров;

- посыпка территории противогололедными составами и материалами;

в теплый период:

- подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;

- полив тротуаров.

3. Ежедневные регламентные работы и круглосуточное аварийное обслуживание специальных технических устройств в целях надлежащего содержания оборудования и систем инженерно – технического обеспечения:

- лифты и эскапаторы (диспетчерское обслуживание лифтов и грузоподъемных механизмов, техническое обслуживание по договору);

- установки (устройства) для приема (канализования) и очистки сточных вод;

- системы дымоудаления и пожаротушения;

- автоматизированные тепловые пункты (мероприятия по техническому обслуживанию индивидуального теплового пункта (ИТП) и насосного оборудования);

- электрооборудование (проверка исправности и работоспособности, контрольный съем показаний приборов коммерческого учета; проверка работоспособности устройств защитного отключения (УЗО); техническое обслуживание силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования);

- узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения (проверка исправности и работоспособности, контрольный съем показаний приборов коммерческого учета; проверка исправности и работоспособности индивидуальных приборов учета холодной, горячей воды, электроэнергии и отопления);

- системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием;

- плановое обслуживание систем и оборудования горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, до точки разграничения эксплуатационной ответственности (проверка исправности, работоспособности, запорной арматуры, автоматических регуляторов и устройств, скрытых от постоянного наблюдения; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, контроль состояния на предмет исправности элементов внутренней канализации, фановых труб, внутреннего водостока дренажных систем и ливневой канализации).

3. Аварийное обслуживание:

а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;

- установка бандажей на трубопроводе;

- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);

- ликвидация засора канализации внутри строения;

- ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;

- заделка свищей и зачеканка раструбов;

- замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;

- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

б) центральное отопление:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;

- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;

- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);

- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

в) электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;

- замена предохранителей, автоматических выключателей на вводно-распределительных устройствах

Здания и в поэтажных распределительных электрощитах;

- ремонт электрощитов (замена шин, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;

- замена плавких вставок в электрощитах;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- откачка воды из подвала;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

Управляющая организация:

ООО «ЗапСиб – Сервис+»

630091, г. Новосибирск, ул. Романова, 39,
офис 3/6.

ИНН 5406406762 КПП 540601001

Р/сч. 40702810623000009844

Филиал «Новосибирский» АО «Альфа-Банк»

к/сч 30101810600000000774

БИК 045004774

тел/факс 209-39-04

Собственник:

Данные собственника:

*для юридических лиц: наименование, ОГРН, ИНН,
адрес (место нахождения), банковские реквизиты,
адрес эл. почты: _____, г.и. конт. тел. _____*

*для индивидуальных предпринимателей: ФИО,
ОГРНИП, ИНН, адрес (место нахождения),
банковские реквизиты, адрес эл. почты:
_____ г.и. конт. тел.: _____*

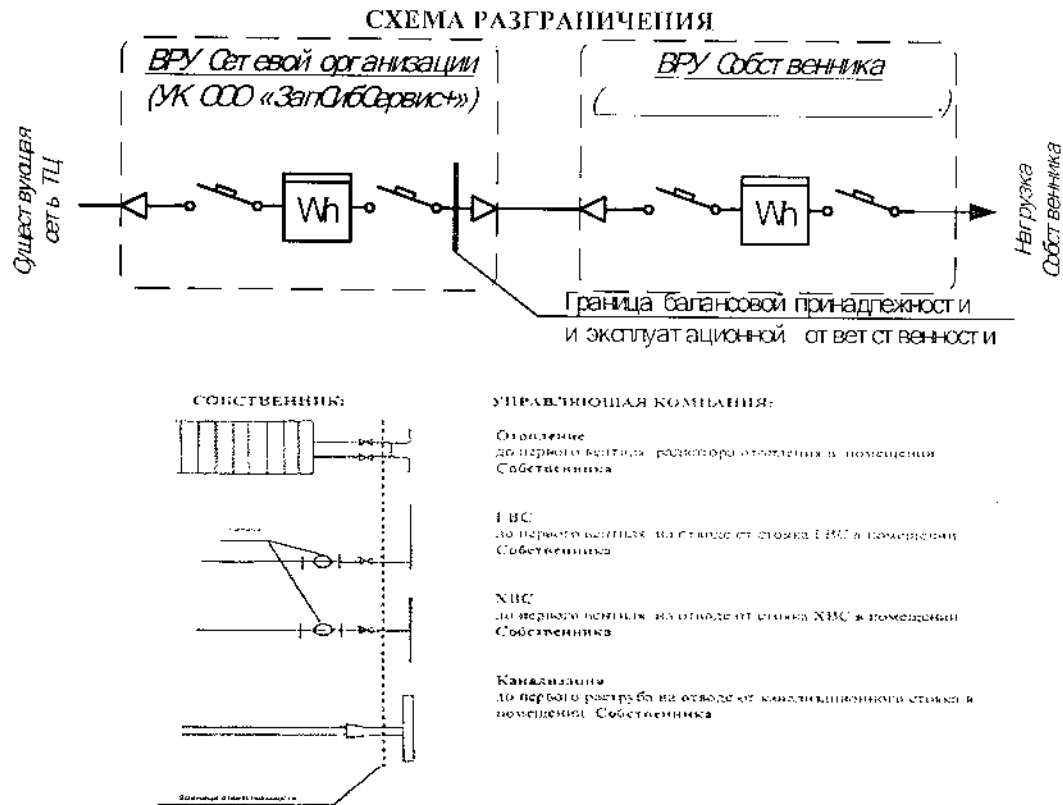
*для физических лиц: ФИО, паспортные данные,
адрес регистрации по месту жительства, адрес
эл. почты: _____, г.и. конт. тел.: _____*

Директор _____/Быков Е. А./

_____/_____/_____
(подпись)

**Граница разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между
Управляющей организацией и Собственник**

Границей балансовой и эксплуатационной ответственности по электроустановкам 0,4 кВ между ООО «ЗапСиб-Сервис+» (далее – «Управляющая организация» или «Управляющая компания») и Собственником Помещения являются кабельные наконечники отходящего кабеля на выходных зажимах защитного аппарата в щите учета Управляющей компании.



Особые условия:

1. Собственнику запрещено производство любых работ на электроустановках, ему не принадлежащих.
2. Ответственность за состояние контактов болтовых соединений на границе эксплуатационной ответственности возлагается на Собственника.
3. Коммерческий узел учета электрической энергии принадлежит Собственнику, ответственность за его эксплуатацию и исправное состояние возлагается на Собственника.
4. В случае внезапного исчезновения напряжения на Оборудовании Собственника, последний обязан считать своё Оборудование под напряжением, так как напряжение может быть подано без предупреждения.
5. В аварийных случаях отключение Собственника производится без предупреждения.
6. Для производства плановых работ и испытаний на оборудовании Управляющая компания выполняет отключения по предварительно поданной заявке Собственнику.

Управляющая организация:
ООО «ЗапСиб – Сервис+»

630091, г. Новосибирск, ул. Романова, 39,
офис 3/6.
ИНН 5406406762 КПП 540601001
Р/сч. 40702810623000009844
Филиал «Новосибирский» АО «Альфа-Банк»
к/сч 30101810600000000774
БИК 045004774
тел/факс 209-39-04

Собственник:

Данные собственника:

для юридических лиц: наименование, ОГРН, ИНН,
адрес (место нахождения), банковские реквизиты,
адрес эл. почты: _____ .ru, конт., тел. _____
для индивидуальных предпринимателей: ФИО,
ОГРНИП, ИНН, адрес (место нахождения), банковские
реквизиты, адрес эл. почты: _____ .ru, конт. тел.: _____
для физических лиц: ФИО, паспортные данные, адрес
регистрации по месту жительства, адрес эл. почты:
_____ .ru, конт. тел.: _____

Директор _____ /Быков Е. А./

(подпись)