

# ДОГОВОР

## оказания услуг по эксплуатации и управлению общим имуществом здания

(в новой редакции №1 утвержденной общим собранием собственников и оформленной  
Протоколом №2 от 25.12.2024 года на общем собрании собственников помещений здания по адресу:  
г. Новосибирск, улица Сакко и Ванцетти, дом 77)

г. Новосибирск

«01» января 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ВКД-Доходная недвижимость»**, в лице Директора Ильченко Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны и

**Собственники помещений здания по адресу: г. Новосибирск, ул. Сакко и Ванцетти дом 77**, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», на основании Решения общего собрания собственников помещений (Протокол общего собрания №2 от 25.12.2024 года), в лице уполномоченного на подписание договора представителя (собственника нежилого помещения № 501) ООО «Оптиксервис», в лице Директора Строганцева Андрея Николаевича, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Определения и понятия

**1.1. Абонентская плата** – ежемесячный платеж Собственника помещений за услуги Управляющей организации по эксплуатации и управлению общим имуществом собственников здания, исходя из размера тарифа, умноженного на площадь помещений, находящихся в собственности.

**1.2. Здание** - Гостиница с медицинским центром и автостоянкой по адресу: г. Новосибирск, ул. Сакко и Ванцетти дом 77 (далее – Здание).

**1.3. Земельный участок** – земельный участок, на котором расположено Здание, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (далее – земельный участок);

**1.4. Иные объекты** – предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания Здания, коллективные наземные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположено Здание (далее – иные объекты);

#### 1.5. Капитальный ремонт:

- замена и (или) восстановление строительных конструкций объекта или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций;
- замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов;
- замена отдельных элементов несущих конструкций на аналогичные.

#### 1.6. Общее имущество в Здании:

- Помещения в данном Здании, принадлежащие собственникам, не являющиеся частью других помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Здании, в том числе межэтажные лестничные площадки, лестницы, эскалаторы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, МОП подземного и наземного паркинга (автостоянки), нежилые вспомогательные помещения, в которых расположены коммуникации, предназначенные для обслуживания Здания.
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование и иное, находящееся в данном Здании или за его пределами, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном Здании;
- Оборудование охранно-пожарной сигнализации и пожаротушения (оборудование ОПС и ПТ), система видеонаблюдения;
- Ограждающие и несущие конструкции данного Здания;
- Элементы благоустройства – ограждающие конструкции, другое оборудование, механизмы, элементы благоустройства, находящиеся на прилегающей территории;
- Инженерные системы (системы безопасности), отвечающие за безопасность мест общего пользования и инженерных систем общего назначения, прилегающую территорию;
- Рекламные конструкции.

#### 1.7. Перепланировка помещений - изменение конфигурации помещений, в том числе:

- Перенос, разборка и установка перегородок;
- Перенос и устройство дверных проемов;
- Разукрупнение или укрупнение помещений;
- Расширение площади за счет туалетов, вспомогательных комнат;
- Устройство или переоборудование существующих тамбуров, холлов;
- Установка кондиционеров и прочих конструкций на фасаде и кровле Здания.

**1.8. Собственники Здания** - лица, владеющие нежилыми помещениями Здания на основании права собственности (далее по тексту – Собственники).

**Пользователи** - арендаторы, субарендаторы, другие лица, использующие помещения (часть помещения, элемент/конструкцию Здания и т.п.)

**Третьи лица** - посетители «Парк Резиденс», потребители гостиничных услуг (гости), работники обслуживающих (подрядных) организаций, клиенты «Медпарка» и иные лица.

**1.9. Тариф** – размер ежемесячных расходов Управляющей организации на содержание общего имущества собственников Здания, из расчета на 1 (один) кв.м. помещения в собственности.

**1.10. Управляющая организация (далее – УК)** - юридическое лицо, оказывающее услуги в объеме и в сроки, предусмотренными настоящим Договором, на возмездной основе. Управляющая организация по настоящему Договору имеет права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ.

**1.11. Ресурсоснабжающие организации** - ООО «НТСК», ОАО «Новосибирскэнергосбыт», МУП «Горводоканал», МУП «САХ» и иные.

## **2. Предмет договора**

**2.1.** Предметом настоящего Договора является:

**2.1.1.** Оказание Управляющей организацией Собственникам Здания: услуг по управлению, эксплуатации общего имущества Здания, а также выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Здания в соответствии с Приложением №1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания, входящих в размер тарифа».

**2.1.2.** Заключать от своего имени и в интересах Собственников Здания договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также представлять интересы Собственников Здания при оплате коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям.

**2.1.3.** Оказанием индивидуальных (договорных) услуг частного характера, не предусмотренных пунктами 2.1.1., 2.1.2. настоящего Договора, выполняются по заявке собственника и оплачиваются им дополнительно, согласно спецификации Управляющей организации.

**2.2.** Нежилые помещения в Здании принадлежат Собственникам на праве собственности либо на ином вещном праве.

**2.3.** Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых УК (Приложение №1) в отношении услуг по п.2.1.1. Договора, может производиться по решению общего собрания Собственников, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

**2.4.** Управляющей организации передано в управление и эксплуатацию общее имущество, указанное в Приложении №2 «Перечень общего имущества, инженерного оборудования, передаваемого Управляющей организации».

## **3. Стоимость договора и порядок расчетов между сторонами**

**3.1** Сумма и размер платы УК состоит из абонентской платы, коммунальных платежей и стоимости договорных услуг:

### **3.1.1. Абонентская плата:**

Размер ежемесячного платежа Собственника помещений за услуги Управляющей организации по эксплуатации и управлению общим имуществом Собственников Здания, исходя из размера Тарифа, умноженного на площадь помещений, находящихся в собственности.

Размер Тарифа утверждается общим собранием Собственников помещений и действует в течение 1 (одного) года. При этом, первое изменение Тарифа возможно не ранее чем через 1 (один) год путем утверждения на общем собрании Собственников. В случае, если Собственники не приняли решения об установлении Тарифа на следующий год, действует установленный ранее Тариф и применяется механизм индексации на размер инфляции на условиях п.3.1.2. настоящего Договора.

**3.1.2.** Управляющая организация не позднее чем за месяц до предстоящей индексации Тарифа размещает информацию по новому размеру Тарифа за услуги по эксплуатации и управлению общим имуществом здания на информационном стенде Здания (первый этаж «Парка Резиденс» и «Медпарка») и на сайте управляющей организации (<https://vc-d.ru/service/>). Информация должна содержать расчет нового размера Тарифа с учетом индексации. Стороны договорились, что индексация будет проводиться ежегодно на размер уровня инфляции, установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период (далее – индекс), который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, но не чаще 1 (одного) раза в год. Начисление нового Тарифа с учетом индекса производится в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.

### **3.1.3. Коммунальные платежи.**

Коммунальные платежи оплачиваются Собственником, исходя из фактически потребленных объемов коммунальных ресурсов, на основании тарифов поставщиков, в соответствии со следующим расчетом:

- 1) *Электроэнергия* – согласно показаниям приборов индивидуального учета электроэнергии плюс объем потребляемой электроэнергии местами общего пользования пропорционально доле в общей полезной площади здания
- 2) *Холодное водоснабжение* – согласно показаниям приборов индивидуального учёта водопотребления плюс водопотребление мест общего пользования пропорционально доле в общей полезной площади здания;
- 3) *Горячее водоснабжение* – согласно показаниям приборов индивидуального учёта водопотребления плюс водопотребление мест общего пользования пропорционально доле в общей полезной площади здания;
- 4) *Канализация (Водоотведение)* – исходя из суммарного объёма потребления холодной и горячей воды;
- 5) *Отопление* – пропорционально доле в общей полезной площади здания;
- 6) *Вентиляция* – пропорционально мощности тепловентиляционного оборудования обслуживающего помещения, находящиеся в собственности, от общей мощности тепловентиляционного оборудования Здания.

Размер оплаты за коммунальные услуги производится по показаниям приборов учета, а при отсутствии приборов учета – по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном порядке.

### **3.1.4. Индивидуальные услуги.**

Оплата индивидуальных услуг частного характера любому из Собственников здания на основании прайса, разработанного Управляющей организацией и утвержденной директором УК, либо по отдельно заключенным договорам.

**3.2.** Оплата за телефон, интернет, кабельное телевидение, другие услуги, осуществляются Собственниками помещений самостоятельно.

**3.3.** Оплата арендных платежей за земельный участок, на котором расположено Здание, производится Собственниками помещений самостоятельно.

**3.4.** Управляющая организация в срок, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, направляет Собственникам:

- Счет на оплату абонентской платы (п.2.1.1.) и фактически потребленных коммунальных услуг (п. 2.1.2.).
- Акт выполненных работ (оказанных услуг) и счет на договорные (индивидуальные) услуги (п.2.1.3.).

**3.4.1.** Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке выставить счет на оплату авансового платежа за текущее тепло -, электро - и водопотребление.

**3.5.** Стороны договорились считать оплату Собственником услуг по Договору основанием их приема (оказания услуг). Оплата производится в течение 5 (пяти) дней с момента получения документов по п.3.6. настоящего Договора.

**3.6.** Стороны считают надлежащим направлением счетов на оплату услуг их вручение представителю Собственника, указанному в Договоре, либо закладку в почтовую ячейку, либо направление на электронную почту собственника помещений.

**3.7.** Зачисление поступившей от Собственников денежной суммы производится в следующем порядке:

- В первую очередь происходит зачисление штрафов, пени, начисленных за нарушение Собственником оплаты услуг, предусмотренных пунктом 6.2. и 6.4. Договора, а также иных штрафов за нарушения, допущенные Собственником, или пользователями, как предусмотренные Договором, так и на основании вступившего в законную силу Решения суда;
- Во вторую очередь, за абонентскую плату (п.2.1.1.) по настоящему Договору;
- В третью очередь, происходит зачисление суммы за коммунальные услуги (п. 2.1.2.) настоящего Договора.

**3.8.** Неиспользование помещений Собственником не является основанием для неоплаты оказанных УК услуг и отопления, а также иных платежей (эл.снабжение и водоснабж. МОП), установленных настоящим Договором.

**3.9.** Собственник не вправе требовать изменения размера оплаты по Договору, если оказанные услуги предоставлялись с перерывами либо ненадлежащего качества, что было необходимо для устранения угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением нанесения ущерба (вреда) имуществу.

**3.10.** В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги ресурсоснабжающих организация, УК применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

**3.11.** Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от УК платежные документы, с последующим перерасчетом суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период, согласно объему фактически оказанных услуг.

**3.12.** В случае множественности лиц на стороне Собственника помещения, каждый собственник обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей по общему имуществу, а также в расходах и издержках по его содержанию и сохранению (ст. 249 ГК РФ).

**3.13.** Изменение площади Помещения в результате перепланировки Помещения, при условии нахождения Помещения во внешних границах поэтажного плана здания, не ведет к изменению абонентской платы. Коммунальные услуги при этом рассчитываются по фактическому потреблению, отопление пересчитывается по фактической площади.

**3.14.** Изменение площади Помещения в результате реконструкции Помещения и изменения внешних границ Помещения, отличных от первоначального поэтажного плана здания, ведет к изменению абонентской платы, коммунальных платежей и стоимости договорных услуг по фактической площади.

## **4. Права и обязанности сторон**

**4.1. Управляющая организация обязана:**

**4.1.1.** Обеспечить благоприятные и безопасные условия использования Собственниками, пользователями и третьими лицами нежилых помещений Здания.

**4.1.2.** Выполнять функции по обслуживанию и управлению общим имуществом своевременно, в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с требованиями Договора и действующим законодательством РФ.

**4.1.3.** Представлять интересы Собственника в государственных и иных учреждениях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

**4.1.4.** Организовать предоставление собственникам коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством и условиями Договоров с ресурсоснабжающими организациями.

**4.1.5.** Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического, инженерного, противопожарного оборудования в пределах зоны ответственности.

**4.1.6.** Производить осмотры инженерных систем, являющихся общим имуществом в Здании, находящихся как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с ними дату и время таких осмотров.

**4.1.7.** Не позднее, чем за 3 суток предупреждать доступным способом Собственников/пользователей о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов услуг, за исключением аварийных ситуаций.

**4.1.8.** Осуществлять контроль за соблюдением Собственниками/пользователями своих обязательств, установленных настоящим Договором, включая, но не ограничиваясь: по использованию помещений, пожарной безопасности, правил технической безопасности, своевременности поступления платежей.

**4.1.9.** Рассматривать предложения, жалобы, заявления Собственников/пользователей, связанные с деятельностью Управляющей организации, а также вести их учет, принимать возможные меры для устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения заявления, жалобы информировать Собственников, пользователей о регистрации поданной жалобы и возможных вариантах решения проблемы.

**4.1.10.** Обеспечить Собственников/пользователей информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Здания, а также организациях, поставщиках коммунальных услуг (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) путем указания их на платежных документах, либо иным доступным способом.

**4.1.11.** Обеспечить обслуживание прилегающей к Зданию территории в соответствии с имеющимся проектом благоустройства.

**4.1.12.** Обеспечить принятие и рассмотрение в срок не позднее 10 рабочих дней с момента получения, поступивших на согласование проектов по перепланировке, капитальному ремонту помещений. При этом в случае отказа в согласовании проведения таких работ, УК обязана вынести мотивированное решение о причинах отказа. Проект должен быть выполнен специализированной организацией.

**4.1.13.** Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без его разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

**4.1.14.** Организовывать и принимать участие в общих собраниях Собственников без права голоса.

**4.1.15.** Ежегодно при проведении общего собрания Собственников Здания:

- предоставлять информацию об организациях, осуществляющих обслуживание Здания и инженерных систем, а также об организациях, являющихся поставщиками коммунальных услуг;

**4.2. Собственник/пользователь обязан:**

**4.2.1.** Использовать помещения по прямому назначению в соответствии с действующим законодательством, а также в соответствии с действующими нормами противопожарной и санитарной безопасности.

**4.2.2.** Самостоятельно организовать соблюдение требований пожарной безопасности, включая прохождение обучения, назначение ответственных сотрудников и т.д. В целях пожарной безопасности не складировать (не размещать) товароматериальные ценности, оборудование в лифтовых холлах, лестничных переходах, коридорах.

**4.2.3.** До проведения работ по перепланировке, капитальному ремонту помещений, согласовать проект работ с Управляющей организацией в соответствии с «Регламентом проведения работ по перепланировке, капитальному ремонту помещений» (Приложение №3 к настоящему Договору).

**4.2.4.** При проведении работ по перепланировке, капитальному ремонту помещений соблюдать требования пожарной, санитарной, технической безопасности.

**4.2.5.** Согласовывать с Управляющей организацией порядок доставки к месту проведения работ строительных материалов и оборудования.

**4.2.6.** Допускать в свои помещения сотрудников УК для осмотра инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов Здания, проверки показаний приборов учета, а также для проведения работ на инженерных сетях по их обслуживанию.

В случае отказа в допуске в помещение представителям УК, вся ответственность перед третьими лицами в случае причинения ущерба вследствие невозможности устранения (предотвращения) аварии лежит на Собственнике помещений.

**4.2.7.** Предоставлять в УК контактные данные (ФИО, телефоны) своих представителей (пользователей) для круглосуточной оперативной связи при возникновении чрезвычайных ситуаций, аварий и т.п.

**4.2.8.** Соблюдать правила пользования лифтами, установленного режима охраны в Здании.

**4.2.9.** Своевременно оплачивать потреблённые коммунальные услуги, услуги управляющей организации в сроки, порядке и на условиях настоящего Договора.

**4.2.10.** Использовать электроэнергию в количестве, не превышающем выделенную Собственнику мощность энергопотребления, а также не подключать несертифицированное и самодельное электрическое оборудование.

**4.2.11.** Производить за свой счет обслуживание, ремонт, проверку и замену приборов учета.

**4.2.12.** Согласовывать с Управляющей организацией размещение рекламных, информационных таблиц и указателей и т.п., их дизайн, размер и цветовое решение.

**4.2.13.** Письменно уведомить УК об отчуждении и (или) сдаче в аренду (на иных основаниях) помещений, с указанием контактов уполномоченных лиц. Срок уведомления должен быть не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты заключения соответствующего договора.

**4.2.14.** Своими силами и за свой счет осуществлять уборку находящихся в собственности помещений, складировать все хозяйственно-бытовые отходы в специальные мусорные контейнеры, расположенные на земельном участке, не захламлять места общего пользования здания, самостоятельно выносить бытовой мусор в специально отведенные для этого места (контейнеры).

**4.2.15.** Самостоятельно и за свой счет обеспечивать вывоз строительного мусора, крупногабаритного мусора, картонной тары и упаковки в специально отведенные места (полигон отходов).

**4.2.16.** По окончании проведения ремонтных и строительных работ в помещениях, самостоятельно и за свой счет произвести необходимые согласования в государственных органах.

**4.2.17.** Соблюдать Правила противопожарной безопасности (Приложение №5).

**4.3. *Управляющая организация вправе:***

**4.3.1.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, оставаясь ответственной за их действия, как за свои собственные.

**4.3.2.** По мере необходимости производить осмотры инженерных систем, являющихся общим имуществом в Здании, находящихся как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

**4.3.3.** В случае аварийной ситуации в помещениях Собственника произвести вскрытие помещений с немедленным уведомлением Собственника либо его представителя по указанным контактам, составить Акт вскрытия и обеспечить в дальнейшем охрану помещения и находящегося в нем имущества до прибытия Собственника либо его представителя. В случае отсутствия контактов Собственника либо его представителя, либо невозможности связаться с ними в течение 8 (восьми) часов, Управляющая организация вправе опечатать помещение без принятия дополнительных мер по обеспечению сохранности имущества.

**4.3.4.** Ограничить проведение ремонтных работ, доступ в помещение лиц, осуществляющих ремонтные работы (перепланировку, капитальный ремонт), доставку в помещение строительных материалов и оборудования, в случае если они не были согласованы с УК, либо если действия работников Собственника/пользователя несут угрозу нарушения функционирования систем Здания, угрозу жизни и здоровью граждан.

**4.3.5.** При наличии мотивированных сомнений в показаниях настоящих приборов, требовать от Собственников внеочередной метрологической проверки приборов учета, находящихся в зоне балансовой принадлежности согласно п. 19 приказа Минпромторга России от 02.07.2015 № 1815 «Об утверждении Порядка проведения поверки средств измерений, требования к знаку поверки и содержанию свидетельства о поверке». В случае отказа Собственника от проведения метрологической поверки, УК имеет право самостоятельно провести такую проверку, с последующим выставлением счёта Собственнику на оплату понесённых затрат.

**4.3.6.** Распоряжаться местами общего пользования Здания в порядке и на условиях, определенных общим собранием Собственников помещений в Здании.

**4.3.7.** Самостоятельно определять порядок и места размещения в Здании рекламных, информационных таблиц, указателей и т.п., их дизайн, размер и цветовое решение.

**4.3.8.** В случае наличия просроченной задолженности по коммунальным платежам (по п.2.1.2.) Управляющая организация направляет Собственнику уведомление о наличии задолженности и ограничении предоставления коммунальных услуг.

При ограничении электропотребления распределительный щит опечатывается и составляется Акт в присутствии представителя Управляющей организации и организации, осуществляющей охранные услуги. Возобновление предоставления электроснабжения производится не позднее суток с момента поступления денежных средств на счет Управляющей организации.

**4.3.9.** Инициировать общие собрания Собственников помещений и вносить предложения о дополнительном финансировании мероприятий, связанных с капитальным ремонтом, модернизацией, как здания в целом, так и его отдельного технологического оборудования.

**4.3.10.** Представлять интересы Собственников во всех компетентных органах и государственных учреждениях, а также любых организациях г.Новосибирска, в том числе в судебных органах, полиции и прокуратуре, при получении разрешительной и иной необходимой для эксплуатации и управления Объектом документации, при возникновении и разрешении спорных ситуаций, для чего направляет и подписывает заявления (письма, жалобы, отзывы и предложения, соглашения), получает необходимые документы (справки, акты, извещения, сообщения), а также совершает иные необходимые действия.

**4.3.11.** При этом Управляющая организация компенсирует свои затраты, путем перевыставления их Собственникам в размере пропорционально доли каждого в праве общей собственности в Здании.

**4.4. *Собственник помещений вправе:***

**4.4.1.** Через общее собрание Собственников Здания осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

**4.4.2.** Требовать в установленном порядке:

- 1) Снижения стоимости платежей, предусмотренных п.2.1.1- 2.1.3. настоящего Договора в связи с невыполнением либо некачественным выполнением УК обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;
- 2) Возмещения ущерба, причиненного имуществу Собственника/пользователя либо третьего лица, в результате действий (бездействий) Управляющей организации;

**4.4.3.** Принимать решения по вопросам эксплуатации и управления общим имуществом Здания путем участия в собрании Собственников Здания.

**4.4.4.** Решения общего собрания Собственников Здания по вопросам, отнесенным к его компетенции, являются обязательными для всех Собственников Здания, в том числе для тех, кто не принимал участие в голосовании.

**4.4.5.** Инициировать на общем собрании Собственников Здания предоставление внеочередного Отчета о деятельности УК, а также проведение аудиторской проверки расходов Управляющей организации. В этом случае

Управляющая организация обязана предоставить место для проведения аудиторской проверки и все необходимые документы. Расходы по проведению аудиторской проверки несет инициатор проверки.

## **5. Претензионный порядок разрешения споров**

**5.1.** При наличии претензий к качеству (условиям и срокам) предоставляемых УК услуг, Собственник/пользователь помещений имеет право передать в адрес УК жалобу (замечание, предложение). УК обязана рассмотреть жалобу (замечание, предложение) и направить Собственнику ответ о принятых мерах в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления. Все поступающие в адрес УК жалобы (замечания, предложения) фиксируются администратором УК в специализированном журнале. О принятых мерах по поступающим жалобам (замечаниям, предложениям) УК отчитывается согласно п.4.1.9. Договора.

**5.2.** В случае причинения вреда жизни, имуществу и здоровью Собственников/пользователей, представителей УК и третьих лиц, причинения вреда общему имуществу Здания, вследствие совершения действия (бездействия) сторонами Договора и иных нарушений, составляется Акт о нарушении условий Договора (далее – Акт).

Акт подписывается представителем УК, представителем Собственника/пользователя и представителем организации, осуществляющей охрану, с приложением видеозаписи либо фотографий (при наличии). Видео (фото)-фиксация нарушения является надлежащим доказательством. В случае отказа от подписания Стороной, допустившей нарушение, об этом делается запись в Акте, при этом Акт не теряет юридической силы.

## **6. Ответственность сторон**

**6.1.** За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

**6.2.** При невыполнении в срок обязательств по оплате эксплуатационных и/или коммунальных платежей или дополнительных услуг по настоящему Договору, Управляющая организация имеет право предъявить претензию Собственнику/пользователю и взыскать пени в размере 0,5% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

**6.3.** В случае систематического уклонения Собственника от уплаты эксплуатационных и/или коммунальных платежей или индивидуальных (договорных) услуг по пп.2.1.1.-2.1.3. настоящего Договора, УК после письменного уведомления вправе приостановить оказание отдельных видов эксплуатационных, коммунальных, либо индивидуальных услуг.

Под систематическим уклонением от уплаты эксплуатационных и коммунальных либо индивидуальных услуг понимается подряд двукратное нарушение срока оплаты в соответствии с разделом 3 Договора более чем на 10 (десять) дней либо единовременная задержка платежа сроком более чем на 20 (двадцать) календарных дней.

**6.4.** Управляющая организация после соответствующей проверки и составления сторонами Акта (по п.5.2) вправе взыскать с Собственника/пользователя штрафные санкции в случаях:

**6.4.1.** Выявления факта установки инженерных устройств (отопление, эл. снабжение, СКС и прочее), установка которых не согласована с Управляющей организацией - штраф в размере 5 000 (*Пять тысяч*) рублей;

**6.4.2.** Курения в местах общего пользования - взыскать с Собственника/пользователя штраф в размере 1 500 (*Одна тысяча пятьсот*) рублей за каждый выявленный случай нарушения;

**6.4.3.** Проведения не согласованных с Управляющей организацией перепланировок, переустройств, переоборудования помещений - в размере 50 000 (*пятьдесят тысяч*) рублей с обязательным восстановлением первоначального состояния помещения;

**6.4.4.** Нарушения Собственником/пользователем пломб на счётчиках, вмешательство в работу счётчиков, загромождение подходов к инженерным коммуникациям - Управляющая организация вправе взыскать с Собственника/пользователя штраф в размере 10 000 (*Десять тысяч*) рублей за каждый случай нарушения;

**6.4.5.** Нарушений Правил противопожарной безопасности, а также иных нарушений, указанных в настоящем Договоре.

**6.5.** Оплата штрафа не освобождает Собственника от обязанности устранить нарушения и возместить убытки, причиненные Зданию либо третьим лицам в связи с совершенными нарушениями.

**6.6.** Собственник несет полную ответственность за обеспечение безопасности, за правильное пользование техническими средствами и инженерным оборудованием на территории занимаемого им помещения.

**6.7.** В случае перерасхода электрической мощности в помещениях (кроме апартаментов), предусмотренной п.4.2.10. настоящего Договора, Собственник/пользователь оплачивает сверх-потребленную электроэнергию в двойном размере. При этом УК обязана предоставить полный расчет потребленной электроэнергии с указанием периода перерасхода.

**6.8.** УК не несет ответственность за качество услуг, поставляемых поставщиками коммунальных услуг (состав воды, качество воды, температура теплоносителя, напряжение в сети и т.д.), если снижение качества услуг не было вызвано действиями УК.

## **7. Срок действия договора**

**7.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 5 (Пяти) лет.

**7.2.** При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**7.3.** Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними в том числе до заключения настоящего Договора.

**7.4.** Настоящий Договор может быть расторгнут:

**7.4.1.** В одностороннем порядке:

- По инициативе Собственников путем принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иной управляющей организации. Управляющая организация должна быть предупреждена о расторжении не позднее, чем за 4 (четыре) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

**7.4.2. По соглашению Сторон.**

**7.4.3. В судебном порядке.**

**7.4.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (п.8.6. и п.8.7).**

**7.5.** Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

**7.6.** Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

**7.7.** В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, УК обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных средств.

## **8. Другие условия**

**8.1.** Договор может быть изменён или дополнен по предложению любой из сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**8.2.** Изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением либо принимается в новой редакции, при этом решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению.

**8.3.** По соглашению Сторон фактом оказания услуг Собственнику/пользователю является факт функционирования инженерных сетей и коммуникаций Здания, производство УК работ по благоустройству и содержанию территории, потребление коммунальных услуг.

**8.4.** При переходе прав собственности на помещения новый Собственник помещения принимает все права и обязанности Собственника по настоящему Договору. Собственник обязан уведомить о смене Стороны Договора Управляющую организацию. До момента такого уведомления Собственник несет все права и обязанности по Договору самостоятельно.

**8.5.** Все споры между сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При недостижении согласия спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Новосибирской области (либо в районные суды г. Новосибирска).

**8.6.** К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

**8.7.** Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение срока, который составляет более чем 2 (два) месяца, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, при этом ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

**8.8.** Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**8.9.** Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах - по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу.

**8.10.** Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

## **9. Приложения к настоящему Договору**

**9.1.** Приложение №1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Здания, входящих тариф»;

**9.2.** Приложение №2 «Перечень общего имущества, инженерного оборудования, в управлении и эксплуатации Управляющей организации».

**9.3.** Приложение №3 «Регламент проведения работ по перепланировке, капитальному ремонту помещений»;

**9.4.** Приложение №4 «Акт разграничения эксплуатационной ответственности»;

**9.5.** Приложение №5 «Правила противопожарной безопасности».

## **10. Реквизиты и подписи Сторон**

### **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**

**ООО «ВКД-Доходная недвижимость»**

ИНН 5407491672 КПП 540601001

ОГРН 1135476172017 630099, г. Новосибирск, ул.

Депутатская,46, офис 1113

Директор

### **СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ**

Уполномоченный представитель собственников здания (Протокол общего собрания собственников №2 от 25.12.2024 года)

Директор ООО «Оптиксервис»

\_\_\_\_\_/Ильченко Ю.Н./

\_\_\_\_\_/Строганцев А.Н.