Дополнительное соглашение № 1
к договору управления подземной парковкой

г. Челябинск « » 202_г.

Общество с ограниченной ответственностью Сервисная компания «Март» в лице генерального директора Наумкиной Ксении Владимировны, действующего на основании устава, в дальнейшем именуемое «Управляющая организация», с одной стороны, и _____, являющийся собственником нежилого помещения (машино-места) № _____, общей площадью _____ кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору управления подземной парковкой, условия которого утверждены решением общего собрания собственников нежилых помещений (машиномест) в подземной парковке, оформленного протоколом общего собрания № 2 от «12 » ноября 2020 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем.

1. Дополнить Договор статьей 2.1. «Капитальный ремонт подземной парковки» следующего содержания:

2.1. Капитальный ремонт подземной парковки

2.1.1. Капитальный ремонт подземной парковки - проведение и (или) оказание утвержденных собственниками нежилых помещений (машино-мест) в подземной парковке работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников нежилых помещений (машино-мест) в подземной парковке (далее - общее имущество в парковке), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в подземной парковке.

Под конструктивными элементами общего имущества понимаются части подземной парковки, выполняющие определенные несущие, ограждающие, эстетические или иные функции. Конструктивными элементами подземной парковки являются: фундамент, стены, перекрытия, крыша, покрытие, лестницы, перегородки, двери и ворота, система инженерно-технического обеспечения (совокупность трубопроводов, коммуникаций, оборудования, предназначенных для инженерно-технического обеспечения подземной парковки).

К капитальному ремонту собственники могут отнести работы по модернизации подземной парковки, то есть работы по усовершенствованию парковки, приводящие к повышению технического уровня объекта, осуществляемые путем установки новых и замены существующих конструктивных элементов и систем более эффективными.

2.1.2. Для своевременного проведения капитального ремонта подземной парковки (далее по тексту – парковка) собственники нежилых помещений (машино-мест) в подземной парковке (далее Собственники или Собственник) на общем собрании должны утвердить: перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту парковки, сроки проведения работ, стоимость работ, размер ежемесячного взноса на проведение капитального ремонта парковки, иные условия по усмотрению собственников.

2.1.3. Капитальный ремонт парковки осуществляется за счет денежных средств Собственников, которые формируют фонд капитального ремонта подземной парковки (далее по тексту – фонд капитального ремонта). Помимо денежных средств Собственников фонд капитального ремонта формируют также пени, уплаченные Собственниками в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанностей по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на расчетном счете, на котором осуществляется формирование фонда капитального ремонта, а также кредитные и (или) заемные средства, привлеченные Управляющей организацией на проведение капитального ремонта парковки.

Управляющая организация открывает в российской кредитной организации расчетный счет, на который осуществляется зачисление денежных средств Собственников, уплачиваемых в виде взносов на капитальный ремонт парковки (далее расчетный счет капитального ремонта). Условия открытия и ведения расчетного счета определяются договором между управляющей и кредитной организациями. Такой договор является бессрочным.

Требования к кредитной организации, в которой подлежит открытию расчетный счет капитального ремонта устанавливаются постановлением Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2018 года N 497 «Об установлении требований к российским кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет, и внесении изменений в Положение о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором».

Если после открытия расчетного счета капитального ремонта кредитная организация, в которой открыт такой счет, перестала соответствовать установленным требованиям, или в иных случаях

(отзыв банковской лицензии, банкротство и тому подобное) расчетный счет капитального ремонта подлежит открытию в иной кредитной организации, соответствующей установленным настоящим Договором требованиям.

На расчетный счет капитального ремонта подлежат зачислению доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на указанном счете, пени, уплаченные Собственниками в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанностей по уплате взносов на капитальный ремонт.

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты работ и (или) услуг по капитальному ремонту парковки, разработки проектно-сметной документации, оплаты услуг по строительному контролю, на погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных работ (услуг), уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам, оплаты расходов на открытие и (или) ведение счета капитального ремонта.

Контроль за формированием и расходованием средств фонда капитального ремонта осуществляют Собственники нежилых помещений (машино-мест) в парковке путем запроса от Управляющей компании информации о начисленных и уплаченных взносах на капитальный ремонт, сумме задолженности, принятых мерах, направленных на взыскание задолженности, потраченных денежных средствах. Указанная информация предоставляется Управляющей организацией в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения запроса.

В случае прекращения срока действия договора управления подземной парковкой, его досрочного расторжения независимо от причин, банкротства управляющей организации, в иных случаях невозможности избранной управляющей организации обеспечить выполнение капитального ремонта парковки Собственники обязаны на общем собрании утвердить лицо (лиц), которому будут переданы права и обязанности по договору банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта парковки, или которому должны быть перечислены с такого счета в полном объеме денежные средства, составляющие фонд капитального ремонта.

2.1.4. Каждый Собственник нежилого помещения (машино-места) в парковке обязан уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт парковки в размере, установленном решением общего собрания Собственников.

Обязанность по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт парковки возникает у Собственника с даты, определенной общим собранием Собственников, а при последующем переходе права собственности на нежилое помещение (машино-место) к иному лицу – с даты регистрации перехода права собственности.

Ежемесячный размер платы на капитальный ремонт парковки для каждого Собственника определяется путем произведения установленного размера взноса на капитальный ремонт на общую площадь принадлежащего Собственнику нежилого помещения (машино-места).

Собственники уплачивают взносы на капитальный ремонт парковки на основании выставляемых Управляющей организацией не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за месяцем оплаты платежных документов: квитанции (для физических лиц), счета на оплату (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей).

Отсутствие у Собственника платежных документов, или не использование нежилого помещения (машино-места) не являются основаниями для не оплаты взносов на капитальный ремонт парковки.

Собственники оплачивают взносы на капитальный ремонт парковки в срок не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем оплаты.

В случае несвоевременной и/или неполной оплаты Собственником взносов на капитальный ремонт парковки Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от суммы долга за каждый день просрочки.

При переходе права собственности на нежилое помещение (машино-место) от Собственника на иное лицо, к новому Собственнику не переходит обязанность прежнего Собственника по погашению задолженности по оплате взносов за капитальный ремонт парковки, образовавшейся до даты перехода права собственности на нежилое помещение (машино-место).

2.1.5. Управляющая организация обеспечивает проведение капитального ремонта парковки в объеме и сроки, утвержденные общим собранием Собственников парковки при условии достаточности денежных средств, необходимых для выполнения соответствующих видов работ.

В случае, если денежных средств недостаточно, то Управляющая организация письменно извещает об этом Собственников путем размещения обращения на досках объявлений и инициирует созыв общего собрания с вынесением вопроса об увеличении ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

Управляющая организация вправе провести отдельные виды работ по капитальному ремонту парковки ранее утвержденных общим собранием собственников сроков в случае возникновения такой необходимости.

Управляющая организация в целях обеспечения проведения капитального ремонта парковки обязана:

аккумулировать на расчетном счете капитального ремонта денежные средства, уплачиваемые Собственниками на цели проведения капитального ремонта парковки, а также пени за несвоевременную и/или неполную оплату взносов на капитальный ремонт парковки, проценты за пользование денежными средствами, находящимися на расчетном счете капитального ремонта;

осуществлять контроль за соответствием кредитной организации, в которой открыт счет капитального ремонта, установленным настоящим договором требованиям;

вести учет поступивших взносов на капитальный ремонт парковки отдельно в отношении каждого Собственника;

в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения письменного обращения Собственника предоставить сведения о текущем размере фонда капитального ремонта (поступивших денежных средствах), текущей задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, расходовании денежных средств фонда капитального ремонта;

принимать меры, направленные на взыскание с Собственников задолженности по взносам на капитальный ремонт парковки;

в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного, техногенного или иного характера, повлекших за собой причинение вреда общему имуществу Собственников и требующего его немедленного капитального ремонта, Управляющая организация вправе выполнить работы по капитальному ремонту самостоятельно или с привлечением третьих лиц. Стоимость выполненных работ определяется Управляющей организацией исходя из действующих в г. Челябинске цен на аналогичные работы. Финансирование работ осуществляется за счет фонда капитального ремонта;

привлекать к выполнению работ по капитальному ремонту подрядные организации, индивидуальных предпринимателей, имеющих необходимый опыт проведения строительно-монтажных работ, являющихся членами саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции капитального ремонта объектов капитального строительства;

заключить от своего имени с привлеченными подрядными организациями договоры на выполнение соответствующих видов работ, в которых предусмотреть авансирование работ не более чем 30 % (тридцать процентов) от их общей стоимости, установление гарантийного срока на выполненные работы продолжительностью 5 (пять) лет с момента подписания акта выполненных работ, а в отношении замененного оборудования – в течение срока, установленного заводом-изготовителем такого оборудования, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

оплату выполненных работ осуществлять только после подписания акта выполненных работ;

предоставить Собственникам письменный отчет об исполнении договора на выполнение работ по капитальному ремонту парковки, путем его размещения на своем официальном сайте в сети Интернет, на досках объявлений в парковке;

нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим дополнительным соглашением Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством.

3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты его утверждения на общем собрании собственников.

Управляющая организация: **ООО СК «Март»**	Собственник:
Генеральный директор	
_____ Наумкина К. В.	