

Дополнительное соглашение № 1
к договору управления подземной парковкой

г. Челябинск

« »

2021г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Новый Челябинск» в лице генерального директора Гиниатулина Олега Анваровича, действующего на основании устава, в дальнейшем именуемое «Управляющая организация», с одной стороны, и

_____, являющийся собственником нежилого помещения (машиноместа) № _____, 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 пунктом 1.5. следующего содержания:

«1.5. Под собственником в настоящем Договоре понимается лицо, владеющее на праве собственности нежилым помещением (машиноместом), расположенным в парковке, а также застройщик, осуществивший строительство и ввод в эксплуатацию парковки в части не переданных другим лицам по передаточному акту или иному документу о передаче нежилых помещений (машиномест). К собственнику приравнивается лицо, принявшее от застройщика, осуществившего строительство и ввод в эксплуатацию парковки, по передаточному акту или иному документу о передаче нежилое помещение (машиноместо), расположенное в парковке, но не зарегистрировавшее право собственности на него».

2. 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 (машиномест) в подземной парковке работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов (или их частей) общего имущества собственников нежилых помещений (машиномест) 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 и (или) эстетические функции, состоящие из элементов, взаимно связанных в процессе выполнения строительных работ. Конструктивными элементами подземной парковки являются: фундамент, стены, перекрытия, крыша, покрытие, лестницы, окна, перегородки, двери и ворота, сеть инженерно-технического обеспечения (совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения подземной парковки).

К капитальному ремонту так же относятся работы по модернизации подземной парковки, то есть работы по усовершенствованию парковки, приводящие к повышению технического уровня объекта, безопасности, 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 (машиномест) 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 вправе привлекать кредитные и (или) заемные денежные средства на финансирование работ по капитальному ремонту только после получения от совета парковки разрешения на их привлечение и заключение соответствующего договора. До заключения кредитного договора, договора займа управляющая организация обязана согласовать проект заключаемого договора с советом 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 осуществляет избранный на общем собрании Собственников совет парковки 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 (машиноместа) 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 (машиноместо) 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 (машиноместа).

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 (машиноместа) 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 (машиноместо) 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 (машиноместо).

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 извещает об этом совет парковки, Собственников и инициирует созыв общего собрания с вынесением вопроса об увеличении ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

В случае необходимости проведения отдельных видов работ по капитальному ремонту ранее утвержденных общим собранием собственников сроков, работы по капитальному ремонту выполняются в сроки, согласованные управляющей организацией с советом парковки.

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;

получить разрешение совета парковки о начале выполнения работ по капитальному ремонту парковки;

согласовать с советом парковки виды подлежащих выполнению работ по капитальному ремонту парковки, стоимость работ, сроки выполнения работ;

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 без согласия совета парковки. Стоимость выполненных работ определяется Управляющей организацией исходя из действующих в г. Челябинске цен на аналогичные работы;

привлекать к выполнению работ 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;

совместно с советом парковки контролировать качество выполнения работ по капитальному ремонту;

совместно с советом парковки осуществлять приемку результатов выполненных работ по капитальному ремонту;
оплату выполненных работ осуществлять только после подписания акта выполненных работ, согласованного с советом парковки;
предоставить совету парковки письменный отчет об исполнении договора на выполнение работ по капитальному ремонту парковки, а также разместить такой отчет на своем официальном сайте, досках объявлений в парковке;
нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

2.1.6. Контроль за деятельностью управляющей организации по обеспечению проведения капитального ремонта парковки осуществляет совет парковки.

Собственники на общем собрании:

избирают совет парковки из числа Собственников нежилых помещений (машиномест) в парковке в количестве 3 (трех) человек;

избирают из числа избранных в совет парковки лиц председателя парковки;

утверждают положение о совете парковки, содержащем права и обязанности совета парковки.

Совет парковки действует разумно и добросовестно в интересах Собственников. Принимаемые советом парковки решения должны быть обоснованными, в том числе на действующее законодательство».

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

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

Управляющая организация:
ООО УК «Новый Челябинск»

Собственник:

Генеральный директор

_____ Гиниатулин О. А.