

Дополнительное соглашение № 1
к договору управления подземной парковкой

г. Челябинск

« »

2026г.

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., расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору управления подземной парковкой, (далее по тексту – Договор) о нижеследующем.

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

«2.1. Капитальный ремонт общего имущества подземной парковки»

2.1.1. Капитальный ремонт общего имущества 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 (или их частей) 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 подземной парковки.

Под конструктивными элементами общего имущества подземной парковки понимаются ее части, 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, сети 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 (машино-мест) в подземной парковке (далее Собственники или Собственник) на общем собрании должны утвердить: перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту, сроки проведения работ, стоимость работ, размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт парковки, иные условия по усмотрению собственников.

2.1.3. Капитальный ремонт осуществляется за счет денежных средств Собственников, которые формируют фонд капитального ремонта общего имущества 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 отдельном расчетном банковском 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 Собственников разрешения на их привлечение и заключение соответствующего договора. До заключения кредитного договора, договора займа управляющая организация обязана утвердить проект заключаемого договора Собственниками.

Управляющая организация открывает в российской кредитной организации расчетный счет, на который осуществляется зачисление денежных средств Собственников, уплачиваемых в виде взносов на капитальный ремонт (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, аналогичны требованиям, предусмотренным постановлением Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2018 года N 497.

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 имеют целевое назначение и могут использоваться исключительно 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, а также на любые иные работы (услуги), согласно принятым решениям Собственников.

Контроль за формированием и расходованием средств фонда капитального ремонта осуществляют Собственники путем запроса от Управляющей организации 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 письменного запроса от Собственника.

Управляющая организация ежегодно, не позднее 31 марта, представляет Собственникам отчет в произвольной форме о начисленных и уплаченных взносах на капитальный ремонт, сумме задолженности, потраченных денежных средствах. Указанный отчет размещается на досках объявления парковки, сайте Управляющей организации в сети Интернет.

В случае прекращения срока действия договора управления подземной парковкой, его досрочного расторжения, а также в случае принятия Собственниками решения о выборе иного лица, ответственного за организацию сбора с Собственников денежных средств в виде целевых взносов на капитальный ремонт подземной парковки Управляющая организация обязана передать свои права и обязанности по договору банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта парковки, либо перечислить все находящиеся на таком банковском счете денежные средства выбранному Собственниками лицу.

Управляющая организация несет ответственность за нецелевое использование денежных средств, составляющих фонд капитального ремонта парковки, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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 принятия Собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта общего имущества парковки и утверждения размера взноса на капитальный ремонт, а при переходе права собственности на нежилое помещение (машино-место) к иному лицу – с даты регистрации перехода права собственности.

Обязанность по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт парковки прекращается в случае признания парковки в установленном действующим законодательством порядке аварийной и подлежащей сносу.

Ежемесячный размер платы на капитальный ремонт 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 на основании выставяемых Управляющей организацией или иного лица, определенного решением Собственников, 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 уплаты взносов на капитальный ремонт.

Собственники уплачивают взносы на капитальный ремонт парковки в срок не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за месяцем оплаты.

В случае несвоевременной и/или неполной уплаты 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. Начиная с 01 января 2031г. размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт подлежит изменению не чаще чем один раз в год на индекс потребительских цен на все товары и услуги по Челябинской области месяца, предшествующего месяцу индексации к соответствующему месяцу предыдущего года, рассчитанный территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области.

Управляющая организация извещает Собственников об индексации взноса на капитальный ремонт путем размещения соответствующего сообщения на досках объявлений в подземной парковке, на сайте Управляющей организации, в чате Собственников.

2.1.6. Собственники самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества парковки и определяют порядок решения вопросов, связанных с его организацией: поиск подрядчиков (исполнителей), стоимость работ, порядок расчетов, подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта, определение лиц, уполномоченных на приемку выполненных работ/оказанных услуг, иные необходимые вопросы.

Срок начала проведения работ по капитальному ремонту – не ранее 2032г.

Собственники вправе принять решение о проведении капитального ремонта парковки до наступления срока начала его проведения, с оплатой соответствующих услуг и (или) работ из средств сформированного фонда капитального ремонта парковки в пределах суммы денежных средств, зачисленных на отдельный банковский счет.

2. Пункт 4.5. Договора управления подземной парковкой изложить в следующей редакции:
«4.5. Собственники помещений вносят плату за содержание и текущий ремонт подземной парковки Управляющей организации в срок не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за месяцем оплаты».

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 СК «Март»

Собственник:

Генеральный директор

_____ Наумкина К. В. _____ / _____ /