

ОТЧЕТ
о работе, проведенной Правлением
Товарищества собственников недвижимости
«Комсомольский проспект 80»,
за 2022 год

Для осуществления постоянного технического обслуживания по мере необходимости были выполнены следующие работы:

- замена ламп освещения;
- замена ручек на противопожарных дверях;
- восстановление покрасочного покрытия дверей;
- обновление покрасочного покрытия заграждения на улице;
- ремонт автоматических подъемных ворот;
- работы по электрическим сетям;
- обновление, расширение системы СКУДа и видеонаблюдения;
- обновление разметки и нумерации машино-мест;
- техническое обслуживание оборудования в индивидуальном тепловом пункте;
- техническое обслуживание и ремонтные работы для поломочной машины.

Подготовка и проведение общего собрания собственников.

В рамках решений общего собрания собственников от 31.08.2021г. сбор денежных средств осуществлен полностью и 100% выполнены все запланированные мероприятия.

Взыскана задолженность через мировых судей и приставов с 4х машино-мест, через суд общей юрисдикции с 2х машиномест, через решение кассационной инстанции с 1го машино-места.

Куплен резервный модуль для управления автоматическими воротами. В случае выхода из строя текущего модуля, возможна его быстрая замена и дальнейшее эксплуатирование автопарковки.

Председатель Правления
Товарищества собственников недвижимости
«Комсомольский проспект 80»

_____ Манунин А.Е.

Приложение №2. Отчет ревизора по итогам ревизии

Отчет ревизора ТСН «Комсомольский проспект 80» за 2022г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. проводилась Ревизором ТСН Козарь В.В. в соответствии с разработанным планом:

1) выполнение решений общего собрания ТСН «Комсомольский проспект 80» и Правления ТСН, в том числе исполнение Сметы расходов ТСН (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;

2) законность совершенных Председателем Правления от имени ТСН сделок и заключенных договоров.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением следующих документов:

- 1) учредительные и регистрационные документы ТСН, в том числе Устав ТСН;
- 2) протокол общего собрания ТСН «Комсомольский проспект 80» в 2020г.;
- 3) договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- 4) первичная бухгалтерская документация за 2022г.: акты выполненных работ, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

Собрание собственников, которое было объявлено в 2022 году не состоялось за отсутствием кворума, в связи с чем на 2023 год были продлены тарифы на обслуживание, утвержденные в 2021 году в размере 51 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади.

В результате проверки бухгалтерских документов за указанный период определена доходная и расходная части бюджета ТСН:

Доходная часть

Вид поступлений	Начислено собственникам, руб.	Оплачено собственниками, руб.	Задолженность, руб.
Взносы на содержание и текущий ремонт	1 319 139	1 330 815	53 385
Целевые взносы	-	194 926	23 960

ИТОГО поступление денежных средств по взносам и пени 1 555 663 руб., прочие доходы 12 167 руб., ВСЕГО 1 567 830 руб.

Остаток денежных средств на 01.01.2022 – 94 577 руб.

Расходная часть

Вид расхода	Оплачено	Начислено
Материалы	220107	220107
АЛЪТО ООО обслуживание поломоечной машины	15172	15172
Оплата учетной системы Бурмистр.ру ООО	17876	17876
Содержание сайта	899	899
Уборка парковки	127400	127400
Текущее содержание парковки	6850	6850

Видеонаблюдение, СКУД, консьержи	197674	197674
Уборка территории	59000	59000
Бухгалтерское обслуживание	131000	120000
Водоснабжение ПОВВ МУП	437	437
Юридические услуги	4950	10950
Тепловая энергия РЕМЖИЛЗАКАЗЧИК-ЖЭУ №2 ООО	142290	178022
Электроэнергия УРАЛЭНЕРГОСБЫТ ООО	124318	127921
Система пожарной безопасности ЧЕЛЯБСПЕЦАВТОМАТИКА ООО	98692	112800
Налоги и госпошлины	19813	24910
Огнетушители	30800	30800
Расходы на управление	53759	53759
Вентиляция	100000	356845
Диваны для холла на -2 этаж	23520	23520
Мебель	10 785	10785

ИТОГО расход денежных средств 1 374 557 руб.

Остаток средств на счетах на 31.12.2022г.:

По текущей деятельности – 283 587 руб.

По целевым взносам – 4 263 руб.

Заключение Ревизора

- 1). Использование средств товарищества носит Целевой характер. Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.
- 2). В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.
- 3) Полученные целевые средства были потрачены согласно решению Общего Собрания Собственников №1 от 10.09.2020г.

_____ / Козарь В.В.

Приложение №3. Смета расходов на 2023 года и тариф на содержание и текущий ремонт

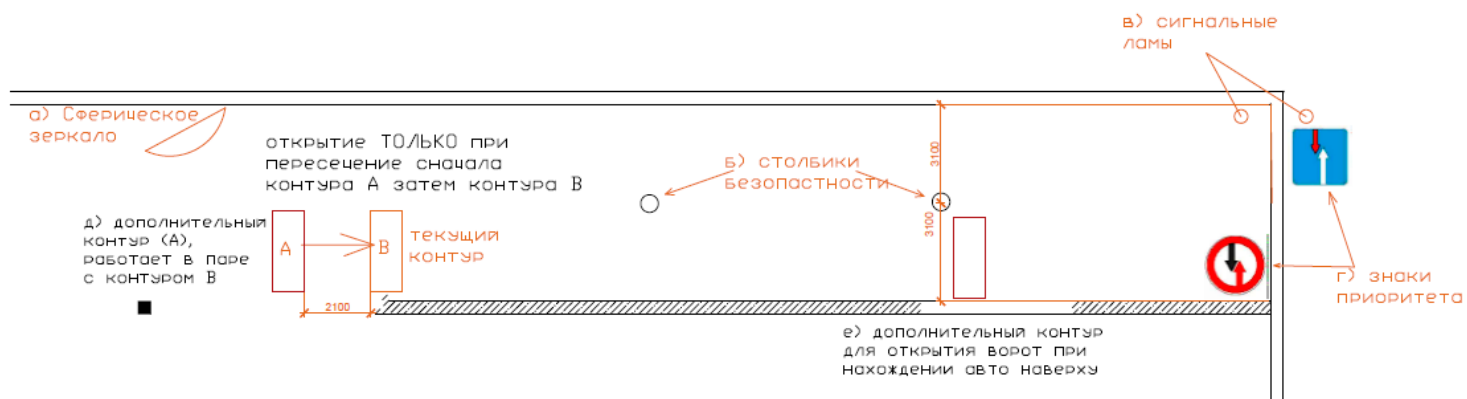
РАСЧЕТНЫЕ ПЛОЩАДИ, м2

ВСЕГО
1 708,00

Смета расходов на 2023 год

№	Статья	Единицы измерения	Сумма
1 Расходы на управление ТСН			
1.1	Финансово-аналитическое обслуживание (бухгалтер, расчетчик)	руб./год	144 000
1.2	Юридическая поддержка	руб./год	18 000
1.3	Аренда офиса	руб./год	14 400
1.4	Расходы на управление (РКО, СРМ, сайт, ГСМ, GSM, почта, канцелярия, налоги)	руб./год	294 372
2 Содержание и эксплуатация общего имущества ТСН			
2.1	Техническое обслуживание систем пожаротушения и дымоудаления	руб./год	180 000
2.2	Техническое обслуживание общедомового имущества (работы и материалы)	руб./год	158 600
2.3	Санитарное обслуживание (влажная уборка)	руб./год	139 200
2.4	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения и СКУДа	руб./год	97 584
2.5	Уборка прилегающей территории	руб./год	72 000
2.6	Консьержи	руб./год	51 600
2.7	Техническое обслуживание автоматических ворот	руб./год	36 000
3 Непредвиденные текущие расходы ТСН			
3.1	Отчисления на непредвиденные текущие расходы	руб./год	65 000
ИТОГО по смете, руб./год			1 270 756
Предлагаемый Тариф на содержание и текущий ремонт		руб. с м ² в месяц	62
Действующий тариф		руб. с м ² в месяц	51

Приложение №4. Схематическое расположение объектов безопасности и автоматизации выезда.



**Договор оказания услуг
по содержанию общего имущества в подземной автостоянке
для собственников, не являющимися членами товарищества собственников недвижимости**

г. Челябинск

" ____ " _____ 2023 г.

Товарищество собственников недвижимости «Комсомольский проспект 80», в лице Председателя Правления Манунина Андрея Евгеньевича, действующего на основании общего решения собственников (Протокол №1 от «18» января 2021г.) и в соответствии с Уставом ТСН «Комсомольский проспект 80», именуемое в дальнейшем «ТСН», с одной стороны, и

_____ - владелец машино-места (помещения) № _____, общей площадью _____ кв.м. (далее по тексту - «Объект недвижимости»), принадлежащего ему на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № _____ от «____» _____ 20____ г, расположенного в подземной автостоянке по адресу: 454014, г. Челябинск, пр. Комсомольский, д.80, строение 2, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие определения, положения и термины

1.1. Товарищество собственников недвижимости (ТСН) – некоммерческая организация - добровольное объединение собственников недвижимого имущества, созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, в силу закона находящимся в их общей собственности и в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных договором и действующим законодательством.

1.2. Собственник – физическое и/или юридическое лицо, владеющее объектом(ами) недвижимости в нежилом здании – подземной автостоянке, расположенном по адресу: 454014, г. Челябинск, пр. Комсомольский, д. 80, стр. 2, на праве собственности. Доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в подземной автостоянке пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему объекта недвижимости.

1.3. Общее имущество в подземной автостоянке – помещения, принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности, не являющиеся частями объекта недвижимости и предназначенные для обслуживания более одного объекта недвижимости в подземной автостоянке, в том числе: инженерные коммуникации, отопление, вентиляционное, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в помещениях, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного объекта недвижимости.

1.4. Исполнители – организации – юридические лица различных форм собственности/ физические лица, с которыми ТСН вправе заключить договоры на предоставление Собственникам услуг/работ по охране, энергообеспечению, уборке и оказанию иных услуг (работ) по содержанию подземной автостоянки и прилегающей к ней территории. ТСН вправе осуществлять полномочия Исполнителя.

В отношениях с Исполнителями ТСН действует от лица и за счет Собственников объекта недвижимости.

1.5. Содержание и ремонт общего имущества подземной автостоянки – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей общего имущества подземной автостоянки, уборки, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность подземной автостоянки, безопасность для жизни и здоровья собственников/арендаторов, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

2. Предмет договора

2.1. ТСН по поручению собственника объекта недвижимости в течение срока действия настоящего Договора, за плату обязуется оказывать следующие услуги по содержанию общего имущества в подземной автостоянке:

а) оказывать услуги и выполнять работы по обслуживанию объекта недвижимости, по содержанию и ремонту общего имущества собственников объектов недвижимости в подземной

автостоянке (далее – общее имущество), согласно Перечню, объемам и качеству услуг и работ (Приложение №1), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора;

б) обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам объектов недвижимости и иным лицам, пользующимся объектами недвижимости в подземной автостоянке (арендаторам) с момента подписания договора с Исполнителями от лица Собственника (всех Собственников объектов недвижимости) на предоставление соответствующих коммунальных услуг;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей содержания общего имущества в подземной автостоянке деятельность.

2.2. В рамках настоящего договора ТСН не предоставляет Собственнику услуги по ответственному хранению транспортного средства, паркуемого на принадлежащем Собственнику объекте недвижимости.

2.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, иными нормативно-правовыми актами.

2.4. Собственник предоставляет ТСН следующие полномочия, связанные с исполнением настоящего Договора:

- заключать договоры на поставку коммунальных услуг, в том числе договоры на энергоснабжение, отопление, договоры на уборку, охрану подземной автостоянки, а также договоры на проведение ремонтных работ для поддержания подземной автостоянки в надлежащем техническом и санитарном состоянии;

- осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по заключенным договорам с Исполнителями;

- осуществлять и обеспечивать начисление, сбор и перечисление платежей, внесенных Собственником в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3. Обязанности сторон

ТСН вправе:

3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договоры на содержание и ремонт общего имущества в подземной автостоянке, договоры о предоставлении коммунальных услуг и прочие договоры в интересах Собственника.

3.1.2. Определять смету доходов и расходов/единичные расценки на содержание и ремонт общего имущества подземной автостоянки, затраты на капитальный ремонт, а также иные расходы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в подземной автостоянке.

3.1.3. Устанавливать на основе утвержденной на общем собрании членов ТСН сметы доходов и расходов на год, размеры платежей для Собственника в соответствии с его долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в подземной автостоянке.

3.1.4. Определять порядок внесения платежей и иных взносов Собственником.

3.1.5. Требовать от Собственника объекта недвижимости внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в подземной автостоянке и коммунальные услуги своевременно и в полном объеме, в соответствии с выставленными платёжными документами.

3.1.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.1.7. Выполнять работы и оказывать услуги Собственнику в рамках настоящего Договора в соответствии со своей уставной деятельностью.

3.1.8. Составлять перечень общего имущества подземной автостоянки.

3.1.9. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. ТСН вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества подземной автостоянки, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.1.10. Требовать от Собственника устранения самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки объекта недвижимости.

3.2. ТСН обязан:

3.2.1. Исполнять поручения Собственника.

3.2.2. Представлять законные интересы Собственника в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

3.2.3. По запросу Собственника предоставлять информацию о заключении договоров с ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями – Исполнителями.

3.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества подземной автостоянки, путем заключения в интересах Собственника договора об управлении подземной автостоянкой или договоров о выполнении работ и оказании услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, проведения указанных работ и оказания услуг силами ТСН, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

3.2.5. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав Собственника по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому.

3.2.6. В случае заключения договоров с подрядными организациями на определенные виды работ и услуг по управлению подземной автостоянкой, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества контролировать исполнение этими подрядными организациями договорных обязательств.

3.2.7. Осуществлять контроль за правильностью начисления Собственнику размеров платежей.

3.2.8. Информировать Собственника о порядке начисления ему платежей.

3.2.9. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать Акты оказанных услуг.

3.2.10. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств третьими лицами – Исполнителями, привлеченными ТСН в целях выполнения работ/оказания услуг.

3.2.11. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

3.3. Собственник вправе:

3.3.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему общим имуществом в подземной автостоянке.

3.3.2. Присутствовать на общих собраниях членов ТСН.

3.3.3. Запрашивать и получать информацию о деятельности ТСН и о заключенных им договорах.

3.3.4. Обжаловать в суде решения общего собрания членов ТСН или решения правления, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

3.3.5. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСН.

3.3.6. Осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Бережно относиться к общему имуществу подземной автостоянки, объектам благоустройства придомовой территории.

3.4.2. Поддерживать принадлежащий ему объект недвижимости в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других собственников, «Правила пользования подземной автостоянкой» (утвержденное общим собранием собственников №1 от 10.09.2020г.), Правила содержания общего имущества, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

3.4.3. Использовать принадлежащей ему объект недвижимости в соответствии с его целевым назначением.

3.4.4. Нести бремя совместного содержания общего имущества подземной автостоянки, а также его капитального ремонта.

3.4.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества подземной автостоянки и коммунальные услуги.

3.4.6. За свой счет осуществлять содержание принадлежащего ему объекта недвижимости.

3.4.7. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу подземной автостоянки.

3.4.8. За свой счет устранять нанесенный Собственником ущерб имуществу других собственников помещений в подземной автостоянке, общему имуществу подземной автостоянки.

3.4.9. Предоставлять ТСН информацию о заключенных договорах (аренды, найма, ссуды и т.д.) с третьими лицами – пользователями объекта(ов) недвижимости в течение 5 рабочих дней с момента заключения таких договоров, в которых обязанность внесения платы ТСН за содержание и ремонт, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на пользователя объекта недвижимости (арендатора, иное лицо), с указанием его Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации.

Предоставлять ТСН информацию о прекращении права собственности на объект недвижимости в течение 10 календарных дней с момента произошедших изменений.

3.4.10. При обнаружении неисправностей в помещениях подземной автостоянки немедленно сообщать о них ТСН или в соответствующую аварийную службу.

3.4.11. Соблюдать правила пожарной безопасности (не загромождать проезд, проходы, запасные выходы и т.п.).

3.4.12. Использовать объект недвижимости только для хранения автотранспортного средства;

- помещать автотранспортное средство на хранение при условии соблюдения санитарных и противопожарных правил, не допускать его мойки на территории автостоянки;
- не допускать на территории объекта недвижимости пролива технических жидкостей, а в случае его возникновения принимать немедленные меры по устранению последствий пролива;
- не допускать на территории объекта недвижимости выброс мусора, за исключением специально предназначенных для этого мест;
- возместить ТСН расходы, которые Стороны не могли предвидеть при заключении настоящего договора (чрезвычайные расходы), согласованные Собственником.

3.5. Оказание услуг по настоящему Договору подтверждается Актом оказанных услуг, подписываемым Сторонами ежемесячно. При этом, ТСН направляет Собственнику Акт оказанных услуг по адресу электронной почты, указанной в разделе 10 настоящего Договора. Собственник обязан подписать указанный Акт/либо направить мотивированный отказ с замечаниями в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения. В случае, если в течение указанного срока Собственник не обеспечит подписание/направление мотивированного отказа и отправку Акта оказанных услуг в адрес ТСН, указанный документ считается подписанным и Собственник в дальнейшем лишается права указывать на наличие недостатков, оказанных ТСН услуг.

3.6. Собственник объекта недвижимости дает согласие ТСН осуществлять обработку персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению), уничтожению и распространению (в том числе передаче) персональных данных, в том числе передачу представителю для взыскания платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

4. Платежи по договору

4.1. Плата по настоящему Договору состоит из: платы за содержание объекта недвижимости, включающую в себя плату за оказание услуг, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в подземной автостоянке, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества подземной автостоянки.

4.2. Размер платы определяется ТСН в порядке, установленном решениями общего собрания членов ТСН в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, на основе утвержденной ими сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества подземной автостоянки и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 15 числа текущего месяца, на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа текущего месяца.

4.4. Неиспользование Собственником и иными лицами объекта недвижимости не является основанием для освобождения Собственника от платы за услуги/работы по настоящему Договору.

4.5 В случае, если инициированное управляющей организацией общее собрание собственников недвижимости не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п. 1 ст. 46 ЖК РФ, ТСН вправе произвести индексацию услуги «текущее содержание и ремонт» на величину индекса потребительских цен на платные услуги населению (далее индекс). Индекс берется по данным Центрального банка Российской Федерации, из ежегодно публикуемого информационного бюллетеня «Инфляция на потребительском рынке». Индексация производится путем умножения размера тарифа на «текущее содержание и ремонт» на величину индекса.

Начисление платы с учетом индекса производится в расчетном периоде, следующим за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. Если величина индекса опубликована в январе, то плату с учетом индексации за расчетный период февраль предоставляется собственнику не позднее 5 февраля.

5. Срок действия Договора. Изменение и досрочное расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента изменения способа управления подземной автостоянкой.

5.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

5.3. Настоящий Договор прекращается в случае:

5.3.1. Прекращения права собственности Собственника на объект недвижимости.

5.3.2. Принятия общим собранием собственников решения об изменении способа управления подземной автостоянкой.

5.3.3. Ликвидации ТСН.

5.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме в виде дополнительного соглашения к Договору и являются неотъемлемой его частью.

5.5. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

6.1. ТСН несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу подземной автостоянки в результате его действий или бездействия.

6.2. ТСН не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников. ТСН не несет ответственности за сохранность транспортного средства.

6.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед ТСН и третьими лицами за все последствия, возникшие по вине Собственника, в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.5. В случае причинения убытков Собственнику по вине ТСН последнее несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. В случае выявления факта выброса мусора не в специально отведенных для этого местах, виновное лицо, по требованию ТСН, обязано оплатить штраф в размере 2 000 руб. за каждый выявленный факт такого нарушения.

6.7. В случае выявления факта распития спиртных напитков на территории подземной автостоянки, виновное лицо, по требованию ТСН, обязано оплатить штраф в размере 1 000 руб., за каждый выявленный факт такого нарушения.

6.8. В случае выявления факта курения на территории подземной автостоянки, виновное лицо, по требованию ТСН, обязано оплатить штраф в размере 5 000 руб., за каждый выявленный факт такого нарушения.

6.9. В случае выявления факта покидания территории подземной автостоянки и оставлению открытого доступа к закрытой территории (автоматические ворота не закрыты, двери не заблокированы электромагнитными замками) виновное лицо, по требованию ТСН, обязано оплатить штраф в размере 1 000 руб., за каждый выявленный факт такого нарушения (за исключением форс-мажорных случаев при условии предупреждения аварийных служб).

6.10. В случае выявления факта парковки автотранспортного средства, принадлежащего третьему лицу, на территории подземной автостоянки, в том числе на объекте недвижимости Собственника, сведения о котором не были переданы в соответствии с «Правилами пользования подземной автостоянкой», виновное лицо, по требованию ТСН, обязано оплатить штраф в размере 1 000 руб., за каждый выявленный факт такого нарушения (правила предоставления доступа автомобилей собственников регламентируются «Инструкцией пользования подземной автостоянкой»).

6.11. В случае выявления факта парковки автотранспортного средства на объекте недвижимости, принадлежащем иному Собственнику, без согласия такого Собственника, а равно парковки автотранспортного средства в проездах, проходах, иных помещениях, являющихся общим имуществом собственников подземной автостоянки, Собственник такого автотранспортного средства по требованию ТСН, обязано оплатить штраф в размере 1 000 руб., за каждый выявленный факт такого нарушения.

Ответственность, предусмотренная настоящим пунктом, возлагается также на собственников объектов недвижимости, в случае если указанное нарушение совершено лицом, допущенным таким собственником в подземную автостоянку.

6.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора и/или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не смогут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде по месту нахождения ТСН.

7.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в соответствующем журнале ТСН.

7.3. Претензии и/или жалобы могут быть предъявлены Собственником в течение 30 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии и/или жалобы, предъявленные по истечении данного срока, ТСН не будут рассматриваться.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. При наступлении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение обязательств по настоящему договору одной из сторон, а именно: пожар, наводнение, военные действия и другие обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли сторон, сроки выполнения обязательств по настоящему договору продлеваются на тот период времени, в течение которого действовали эти обстоятельства и их последствия.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 3 месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не будет требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнять свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую силу. Один экземпляр Договора находится у ТСН, другой экземпляр – у Собственника объекта недвижимости.

9.2. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.3. Все Приложения и соглашения к настоящему Договору подписанные Сторонами являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора.

Приложения:

1. Приложение №1 - Перечень, объемы и качество услуг и работ.

10. Реквизиты и подписи сторон

Товарищество собственников недвижимости «Комсомольский проспект 80» 454014, г.Челябинск, пр.Комсомольский, д.80, неж.пом.7 ИНН 7448227494 КПП 744801001 р/счет 40703810005500000147 Филиал Точка Публичного акционерного общества Банка «Финансовая Корпорация Открытие» к/счет 30101810845250000999 БИК 044525999 E-mail:tsn.kp80@mail.ru www.kp80.ru	Собственник: _____ _____ Объект недвижимости № _____ Запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: _____ Паспортные данные: _____ _____ Адрес регистрации: _____ _____ Телефон: _____ E-mail: _____ Собственник: _____/_____/_____
Председатель Правления _____/ А.Е. Манунин /	

№ пп	Наименование	Ед. изм. (периодичность)
Раздел 1. Фундаменты, подвал		
1.1	Осмотр, проверка состояния помещений, входов/выходов	ежемесячно
1.2	Осмотр заполнения дверных проемов	2 раза в год
1.3	Устранение подтоплений (осушение ручными насосами)	по мере необходимости
1.4	Ремонт вводов инженерных сетей и коммуникаций в помещения	по мере необходимости
1.5	Техническое обслуживание дверных блоков (смена замков, ручек)	по мере необходимости
Раздел 2. Стены, фасад		
2.1	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов, знаков. Организация и контроль выполнения работ, связанных с осмотром и ремонтом фасада	ежемесячно
2.2	Ремонт облицовки фасадов	по мере необходимости
2.3	Очистка фасада от снега	по мере необходимости
Раздел 3. Лестничные клетки, помещения общего пользования		
3.1	Осмотр внутренней отделки стен	2 раза в год
3.2	Осмотр заполнения дверных проемов	2 раза в год
3.3	Техническое обслуживание дверных блоков (смена дверных петель, пружин, замков, ручек, доводчиков, укрепление наличников)	по мере необходимости
3.4	Регулировка положения и открывания дверей МОП внутри здания	ежеквартально
3.5	Ремонт внутренней отделки МОП	по мере необходимости
Раздел 4. Санитарно-гигиеническое содержание помещений, входящих в состав общего имущества		
4.1	Очистка потолков от пыли и паутины	1 раз в год
4.2	Мытье проездов	2 раза в месяц
4.3	Мытье объектов недвижимости	1 раз в месяц
Раздел 5. Работы по содержанию прилегающей территории		
5.1. Работы по содержанию прилегающей территории в холодный период года		
5.1.1	Сдвигание свежеснегавшего снега и очистка прилегающей территории, в том числе крышек люков колодцев от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада
5.1.2	Очистка прилегающей территории от снега наносного происхождения	ежедневно
5.1.3	Очистка въезда в подземную автостоянку от наледи и льда, посыпка территории	1 раз в сутки в дни снегопада
5.1.4	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 5 см в валы или кучи дорожной комбинированной машиной	по мере необходимости
5.1.5	Очистка урн от мусора	еженедельно с учётом выходных
5.2. Работы по содержанию прилегающей территории в теплый период года		
5.2.1	Подметание и уборка въезда в подземную автостоянку	ежедневно
5.2.2	Очистка урн от мусора	ежедневно с учётом выходных
5.2.3	Помывка урн	по мере необходимости
5.2.4	Очистка водосточных лотков вручную	по мере необходимости
Раздел 6. Электрооборудование		

6.1. Вводно-распределительное устройство (щиты силовые, щиты освещения, щиты автоматики)		
6.1.1	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования (на лестничных клетках, лифтовых, квартирных холлах, технических помещений и т.д.)	ежемесячно
6.1.2	Техническое обслуживание эл.щитков (чистка от грязи, пыли; устранение видимых неисправностей)	2 раза в год
6.1.3	Замена предохранителя	по мере необходимости
6.1.4	Замена автоматического выключателя	по мере необходимости
6.1.5	Замена электромагнитного контактора	по мере необходимости
6.1.6	Осмотр силовых установок	ежемесячно
6.1.7	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	2 раза в год
6.1.8	Уборка помещения электрощитовой	2 раза в год
6.2. Электропроводка внутренних электрических сетей		
6.2.1	Ремонт, замена внутренних электрических сетей	по мере необходимости
6.2.2	Обслуживание счетчиков электроэнергии, контроль и снятие показаний	ежемесячно
6.2.3	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	2 раза в год
6.3. Внутреннее, наружное, аварийное освещение		
6.3.1	Замена, ремонт светильников	по мере необходимости
6.3.2	Чистка светильников (снятие, установка)	1 раз в год
6.4. Электродвигатели вентиляторов, насосов, исполнительных механизмов и приводов		
6.4.1	Текущий ремонт электродвигателей (осмотр, устранение видимых неисправностей, протяжка электрических соединений, чистка электродвигателей)	2 раза в год
6.5. Система заземления		
6.5.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
Раздел 7. Общеобменная вентиляция		
7.1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	2 раза в год
7.2	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	1 раз в год
Раздел 8. Холодное водоснабжения. Водоотведение		
8.1	Осмотр трубопроводов, арматуры в системе водоснабжения и водоотведения. При необходимости замена, ремонт	ежеквартально
8.2	Ревизия запорно-регулирующей арматуры приборов учёта воды	ежеквартально
8.3	Снятие и запись показаний с индивидуальных приборов учета (ИПУ) в журнал, визуальный осмотр ИПУ	ежемесячно
Раздел 9. Отопление, тепловые завесы		
9.1	Снятие показания теплосчетчиков	Ежедневно
9.2	Проверка работы вентиляторов тепловой завесы	ежеквартально
Раздел 10. Насосная станция ХВС и внутреннего пожарного водопровода		
10.1	Внешний осмотр, проверка общего технического состояния насосной станции ХВС и внутреннего пожарного водопровода. Устранение видимых неисправностей	2 раза в неделю
10.2	Проверка системы автоматизации и диспетчеризации насосной станции, предохранительных, регулирующих устройств. При необходимости замена	2 раза в год
10.3	Осмотр и устранение видимых неисправностей повысительных насосов системы водоснабжения	ежемесячно

10.4	Осмотр и проверка давления мембранных баков	ежемесячно
10.5	Чистка фильтров. Ревизия запорной арматуры. При необходимости замена	2 раза в год
Раздел 11. Системы противопожарной защиты		
11.1	Техническое обслуживание систем: противопожарной защиты, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, противодымной защиты здания, противопожарного водопровода	ежемесячно
11.2	Проверка работоспособности шкафов управления, клапанов и приводов системы дымоудаления	1 раз в квартал
11.3	Проверка общего технического состояния вентиляторов системы дымоудаления	ежемесячно
11.4	Осмотр приемно-контрольных приборов, дымовых и ручных пожарных извещателей	ежемесячно
11.5	Замена аккумуляторов	1 раз в 3 года или по мере необходимости
11.6	Заправка и обслуживание огнетушителей	1 раз в год
Раздел 12. Автоматические запирающие устройства (СКУД)		
12.1	Внешний осмотр и определение технического состояния: оценка комплектности, отсутствие механических повреждений, оценка прочности креплений, состояния и работоспособности по внешним признакам	1 раз в 3 месяца
12.2	Проверка работы и регулировка запирающего устройства	1 раз в 3 месяца
12.3	Проверка работы и очистка наружной поверхности устройств открывания	1 раз в 3 месяца
12.4	Проверка состояния: распределительных коробок, качества контактов, проверка целостности изоляции проводов, восстановление прочности крепления кабельных соединений	1 раз в 3 месяца
12.5	Ревизия комплектующих устройств. Замена деталей и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния)	2 раза в год
12.6	Внешний осмотр конструктива дверей, фурнитуры, определение их технического состояния: оценка комплектности, отсутствие механических повреждений, оценка прочности креплений, состояния и работоспособности по внешним признакам	1 раз в 3 месяца
12.7	Профилактические работы: проверка креплений и регулировка дверного доводчика, проверка состояния и регулировка (при наличии технической возможности) петель, смазывание петель, проверка состояния уплотнителя, проверка состояния фурнитуры, проверка состояния дверной коробки и полотна двери, проверка работы открытия дверей. Восстановительные работы (при необходимости)	1 раз в 3 месяца
12.8	Замена комплектующих	по мере необходимости
12.9	Добавление/удаление ключей доступа (телефонных номеров) собственников недвижимости для доступа. Анализ журналов работы оборудования	1 раз в неделю
Раздел 13. Видеонаблюдение		
13.1	Внешний осмотр видеокамер. Проверка правильности установки, крепления видеокамер. Проверка и при необходимости очистка объектива, перекоммутация соединений. Проверка работы ИК подсветки (просмотр ночной записи)	1 раз в 3 месяца
13.2	Проверка и регулировка фокусировки изображения при различных степенях увеличения. Проверка герметичности (по косвенным признакам)	2 раза в год

13.3	Замена комплектующих и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния). Ремонт вышедшего из строя оборудования (в случае технической возможности)	по мере необходимости
13.4	Внешняя очистка корпусов основного оборудования от пыли и грязи. Проверка соединений основного оборудования с внешними устройствами. Проверка температурного режима основного оборудования (по косвенным признакам). Проверка разграничения доступа к оборудованию (учетные записи)	1 раз в месяц
13.5	Проверка сохранения работоспособности основного оборудования при переходе на резервное (бесперебойное) питание и обратно. Контроль работоспособности ИБП. Проверка накопителей	2 раза в год
13.6	Осмотр кабельных линий и их креплений. Контроль наличия крышек и гермовводов на распределительных коробках	1 раз в месяц
Раздел 14. Подъемные ворота		
14.1	Осмотр створок ворот, петель, несущих столбов. Наружный осмотр приводов, кронштейнов крепления, блока управления, фотобарьеров, буферов безопасности, сигнальной лампы, распределительных коробок и кабелей	1 раз в 3 месяца
14.2	Проверка плавности работы ворот; работы электропривода и надежности крепления; конечных положений закрытия/открытия; работоспособности систем безопасности (фотоэлементов, буферов безопасности, сигнальной лампы) и элементов управления (кнопка управления, ПДУ)	1 раз в 3 месяца
14.3	Проверка (при необходимости замена) износа механических узлов приводов (бронзовой втулки, ходового винта, каретки концевых, соединительной резиновой муфты, диска тормоза); емкости и работоспособности пускового конденсатора; работоспособности и положения конечных выключателей. Замер напряжения блока питания автоматики и приводов автоматически	2 раза в год
14.4	Очистка и смазка микровыключателей. Удаление старой смазки и нанесение новой на ходовой винт приводов. Протяжка винтовых и болтовых соединений на механических узлах приводов. Протяжка всех соединений в приводах, электромонтажных коробках и блоках управления. Замер напряжения блока питания автоматики и приводов автоматических	2 раза в год
Раздел 15. Аварийно-диспетчерская служба		
15.1	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях	круглосуточно
Раздел 16. Управление подземной автостоянкой		
16.1	Управление подземной автостоянкой (включая прием, хранение и передачу технической документации на подземную автостоянку и иных связанных с управлением этим объектом документов, их актуализацию и восстановление). Сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в подземной автостоянке, а также о лицах, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в подземной автостоянке), с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных. Заключение договоров с собственниками объектов недвижимости. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в автостоянке для их рассмотрения общим собранием собственников объектов недвижимости в подземной автостоянке. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания. Заключение договоров с подрядными организациями, обслуживающими инженерные и	постоянно

технические системы подземной автостоянки, и контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению подземной автостоянкой. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в подземной автостоянке, включая услуги и работы по управлению подземной автостоянкой, и коммунальные услуги (в том числе начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в подземной автостоянке и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, оформление платежных документов и направление их собственникам подземной автостоянке, осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям объектов недвижимости в подземной автостоянке коммунальной услуги соответствующего вида, организация сбора платежей, заключение договоров с банком на прием платежей, ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за объекты недвижимости и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации). Рассмотрение обращений собственников объектов недвижимости.

Председатель Правления

Собственник:

_____ / А.Е. Манунин /

_____ / _____ /