

**Договор  
управления подземной автостоянкой № \_\_\_\_\_**

Московская область, г. Химки

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

ООО «Дианик-Эстейт», в лице Генерального директора Хольнова А.И., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и Владелец машиномест(а) № \_\_\_\_\_, предназначенного для хранения автотранспорта, находящегося(ихся) по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. 9 Мая, д. 8А, ЖК «Родионово» \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании действующего законодательства РФ.

**2. Термины, используемые в Договоре**

2.1. **Владелец** (собственник или Заказчик) - субъект гражданского права, обладающий правами на машиноместо в подземной автостоянке.

2.2. **Доля в праве общей собственности** на общее имущество в подземной автостоянке для одного машиноместа (доля собственника машиноместа в данной подземной автостоянке) – это доля, определяемая отношением 1 /86 (один к восьмидесяти шести).

2.3. **Коммунальные услуги** - электроснабжение, отопление, холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз и размещение ТКО на объектах захоронения отходов.

**3. Предмет Договора**

3.1. Исполнитель принимает в управление общее имущество подземной автостоянки, находящейся по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. 9 Мая, д. 8А, ЖК «Родионово», именуемой в дальнейшем «Подземной автостоянкой», в соответствующих падежах.

3.2. В состав общего имущества Подземной автостоянки, включаются помещения в данной Подземной автостоянке, не являющиеся частями машиномест и предназначенные для обслуживания более одного машиноместа в Подземной автостоянке, в том числе проезды между машиноместами, въезд-выезд в Подземную автостоянку с секционными воротами, лестницы и эвакуационные выходы, помещение службы пропускного контроля, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее в Подземной автостоянке оборудование, а также крыша с гидроизолирующей кровлей, несущие и ненесущие конструкции Подземной автостоянки, механическое, электрическое, санитарно-техническое, пожарное и иное оборудование, находящееся в Подземной автостоянке за пределами или внутри машиномест и обслуживающее более одного машиноместа, подводящие инженерные коммуникации, земельный участок, на котором расположена Подземная автостоянка, предназначенный для обслуживания строительных конструкций Подземной автостоянки, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Подземной автостоянки объекты, расположенные на указанном земельном участке.

3.3. Исполнитель по заданию Заказчика в течение, согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту доли, в соответствии с п.п.2.2. Договора, Заказчика в общем имуществе Подземной автостоянке и обеспечивать Заказчика коммунальными услугами установленного уровня, качества, в согласованном объеме.

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Исполнитель обязуется:

4.1.1. Управлять Подземной автостоянкой в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Подземной автостоянки.

4.1.3. Представлять интересы Заказчика по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Подземную автостоянку, внутреннее инженерное оборудование и объекты на земельном участке, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Заказчика знакомить его с условиями совершенных Исполнителем сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры Подземной автостоянки и корректировать базы данных, отражающих состояние Подземной автостоянки, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Подземной автостоянки, выполнять работы и оказывать услуги, согласно разработанным планам. В случае необходимости дополнительные работы и услуги, а так же периодичность их проведения могут быть согласованы с Исполнителем и приняты на общем собрании Собственников помещений Подземной автостоянки (Заказчиков).

4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятой в управление Подземной автостоянки.

В случае возникновения крупной аварийной ситуации самостоятельно использовать все имеющиеся средства, для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением собственников помещений дома о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт.

Критериями крупной аварийной ситуации является - объем затраченных денежных средств на ликвидацию аварии превышает 10 000 (десять тысяч) рублей;

После ликвидации аварийной ситуации Управляющая компания составляет акт об аварийной ситуации. Управляющая компания акты об аварийных ситуациях передает на утверждение на общем собрании собственников дома. Расходы на ликвидацию аварийных ситуаций возмещаются собственниками помещений дома в равных долях пропорционально количеству машиномест находящихся в собственности.

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Заказчика и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2. Договора.

4.1.9. Информировать в письменной форме Заказчика об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за пятнадцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

4.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа месяца следующего за расчетным.

4.1.11. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.12. Рассматривать все претензии Заказчика, связанные с исполнением, заключенных Исполнителем, Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.13. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.14. В кратчайшие сроки, организовывать, в рамках своей эксплуатационной ответственности, работы по ликвидации аварий в Подземной автостоянке.

4.1.15. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.16. Представлять отчет о выполнении Договора за год не позднее 31 марта года, следующего за истекшим.

4.1.17. Производить контроль за состоянием пломб и исправностью приборов учета Подземной автостоянки, а также своевременностью их проверки компетентными лицами, предоставляющие данные услуги по приборам учета.

4.1.18. Обеспечивать работоспособность въездных автоматических ворот и входных дверей в Подземную автостоянку. Обеспечивать контроль за сохранность запорных устройств на дверях помещений, относящихся к общему имуществу Подземной автостоянки.

4.1.19. Обеспечивать еженедельную уборку полов Подземной автостоянки, чистоту лотков и приямков.

4.2. Исполнитель вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Подземной автостоянкой, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Подземной автостоянки с учетом раздела 5 настоящего договора.

4.2.2. Прекращать, в соответствии с действующим законодательством РФ, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Заказчиком оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.3. Взыскивать с Заказчика в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.4. Передавать по договорам в пользование собственникам гаражных боксов или иным лицам на возмездной основе общее имущество Подземной автостоянки на основе решения Совета многоквартирного дома. Полученные денежные средства направлять на снижение стоимости услуг Исполнителя по настоящему Договору.

4.3. Заказчик обязуется:

4.3.1. Своевременно и в установленном настоящим Договором порядке оплачивать услуги Исполнителя, предоставленные по Договору.

4.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.

4.3.3. Предоставлять Исполнителю в установленные сроки показания приборов учета электроэнергии, в случае, когда приборы учета находятся на машиноместе Заказчика.

4.3.4. Предоставить право Исполнителю представлять интересы Заказчика по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Заказчиков) во всех организациях.

4.3.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования в Подземной автостоянке и Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме МО, г.о. Химки, ул. 9 Мая, д.8А «ЖК Родионово» (Приложение №1).

4.3.6. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения о смене собственника (Заказчика). Предоставить Исполнителю документы, подтверждающие смену собственника (Заказчика).

4.3.7. В согласованные сроки, а в аварийных ситуациях незамедлительно, обеспечить доступ на машиноместо представителям Исполнителя для осмотра приборов учета электрической энергии, датчиков пожарной сигнализации и оборудования спринклерной системы пожаротушения, а также для выполнения необходимого ремонта.

4.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины без согласования с Исполнителем.

4.3.9. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Заказчику услуг в рамках Договора.

4.3.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Исполнителем.

4.3.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ на принадлежащем Заказчику машиноместе строго руководствоваться действующими нормативными актами, согласовывать с Исполнителем эти работы в части касающейся общего имущества Подземной автостоянки, а именно не изменять положение каналов вытяжной вентиляции и регулятора дросселя вытяжной вентиляции, не демонтировать датчики и проводку пожарной сигнализации, не изменять конфигурацию трубопроводов спринклерной системы пожаротушения.

4.3.12. В случае возникновения необходимости проведения Исполнителем не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Заказчика, либо в связи с нарушением Заказчиком п.п.4.3.5 - 4.3.11. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Заказчика.

4.3.13. Не оставлять свой автотранспорт, не складировать любые конструкции, коробки, мебель и грузы в проезде между машиноместами.

4.3.14. Не размещать стенды, вывески, баннеры и иного вида информационные надписи на фасаде Подземной автостоянки без предварительного письменного согласования с Исполнителем.

4.3.15. Передать без взимания платы для размещения персонала, работающего в Подземной автостоянке, для достижения целей по настоящему договору Управляющей компании следующие помещения Дома: комнату охраны, технические помещения для отдыха дворников, организации мастерской и склада.

4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.4. Заказчик имеет право:

4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Исполнителем в рамках исполнения Договора.

4.4.2. При передаче машиноместа другому собственнику (Заказчику) требовать в установленном порядке от Исполнителя перерасчета платежей начисленных по данному помещению с момента предоставления Исполнителю акта приема-передачи помещения новому владельцу.

4.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги при неисполнении или ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.4.4. Получать от Управляющей компании копии документов, касающихся выполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, в том числе актов технического состояния Подземной автостоянки, финансово-хозяйственных документов (акты, договора, платежные поручения).

## 5. Стоимость услуг и порядок расчетов

5.1. Заказчик производит оплату за следующие работы и услуги:

- услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Подземной автостоянке (эксплуатационные услуги).

- коммунальные услуги (электроснабжение, отопление, холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз ТКО).

5.2. Размер платы работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Подземной автостоянки устанавливается пропорционально общему количеству машиномест в Подземной автостоянке на одно машиноместо, с учетом предложений Исполнителя, 1 раз на календарный год. Размер платы работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Подземной автостоянки либо утверждается на общем собрании собственников (Заказчиков) машиномест (путем голосования в очной или заочной форме), оформляется протоколом согласования договорной цены и является неотъемлемой частью настоящего Договора (Протокол №1), либо изменение платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Подземной автостоянки может быть изменена Исполнителем не чаще одного раза в год на величину не более чем на **10 (десять) % процентов**.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Исполнителем по тарифам, установленным государственными органами власти исходя из показаний общих приборов учета электроэнергии, тепловой энергии и водоснабжения и общая сумма расходов коммунальных услуг распределяется на 39 машиномест в равных долях.

Плата за вывоз ТКО принимается по 5 куб.м. мусора в месяц.

Отчеты по потребленным коммунальным ресурсам и показаниям общих приборов учета размещаются Исполнителем ежемесячно на сайте в сети Интернет.

5.4. Оплата Заказчиком оказанных услуг по Договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя на основании выставяемого Исполнителем счета (платежной квитанции). В выставяемом Исполнителем счете (платежной квитанции) указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Заказчика по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору Исполнитель производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.6. Срок внесения платежей за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Подземной автостоянке и за коммунальные услуги - до 10 числа месяца следующего за расчетным.

5.7. Заказчик производит оплату эксплуатационных услуг на расчетный счет Управляющей компании за первые два месяца действия договора авансовым платежом в течение 5 дней с момента вступления настоящего договора в силу.

5.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники (Заказчики) на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) согласно представленной сметы. Размер платежа для Заказчика рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе Подземной автостоянке. Оплата в установленном случае производится Заказчиком в соответствии с выставленным Исполнителем счетом (платежной квитанции) на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Заказчиком не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета (платежной квитанции).

5.9. Не использование машиноместа не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору.

5.10. Заказчик оплачивает в течение 5 дней с момента вступления договора в силу целевой взнос на создание общих объектов инфраструктуры Дома в размере **1 600** (одна тысяча шестьсот) рублей, согласно согласованной сметы (Приложение №2).

## **6. Ответственности сторон**

6.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный Подземной автостоянке в результате его непосредственных действий или бездействия.

6.2. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине, не по вине его работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций.

6.3. Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Исполнителем.

6.4. В случае нарушения Заказчиком сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере 0,01 процента за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Исполнителем, и подлежит уплате Заказчиком одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5. При нарушении Заказчиком обязательств, предусмотренных Договором, Заказчик несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. В случае оставления автотранспорта Заказчика вне выделенного машиноместа в проездах между машиноместами, Исполнитель имеет право начислить Заказчику штраф в размере 300 рублей за каждые 24 часа стоянки автотранспорта в проездах между машиноместами.

6.7. В случае, если Заказчик своевременно не уведомил Исполнителя о смене собственника (Заказчика) и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Заказчиком, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.8. Заказчик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.9. В случае причинения убытков Заказчику по вине Исполнителя, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.10. Исполнитель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору.

6.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Заказчиком в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Исполнителем.

## **8. Форс-мажор**

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

8.3. 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.

### 9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на срок три года. Начало действия Договора с «\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года.

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут, в соответствии с действующим законодательством, при условии письменного извещения стороной, которая инициировала расторжение, другой стороны за два месяца до даты расторжения.

9.3. В случае расторжения Договора, Исполнитель, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, обязан передать техническую документацию (базы данных) на Подземную автостоянку, и иные, связанные с управлением Подземной автостоянки, документы вновь выбранной организации, либо одному из собственников (Заказчику), указанному в решении общего собрания данных собственников (Заказчиков) о выборе способа управления Подземной автостоянке, или, если такое лицо не указано, любому собственнику гаражного бокса (машиноместа) в Подземной автостоянке.

9.4. Договор считается расторгнутым с момента прекращения у Заказчика права собственности на гаражный бокс (машиноместо) в Подземной автостоянке и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Любые изменения в Договор или дополнения к нему вносятся по соглашению Сторон, и оформляются в письменном виде. Никакие устные договоренности не имеют силы.

9.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

### 10. Почтовые, банковские реквизиты и подписи Сторон:

<b>Заказчик:</b>  <b>Паспортные данные:</b> серия _____ № _____ выдан _____  <b>Телефон:</b> _____	<b>Исполнитель:</b> <b>ООО «Дианик-Эстейт»</b> Юридический адрес: 115035, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 40-42, стр. 3 Фактический адрес: 141400, Московская область, г. Химки, Ленинский проспект, д.1, корп.3 ИНН/КПП 9705077721/770501001, Р/с 40702810640000024155 в Химкинском отделении Западного отделения по Московской области Среднерусского Банка ПАО Сбербанк БИК 044525225 К/с 30101810400000000225
--	---

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

\_\_\_\_\_  
(подпись)  
М.П.

\_\_\_\_\_  
Хольнов А.И.  
(подпись)  
М.П.

## Протокол №1

соглашения о договорной цене на услуги по управлению подземной автостоянкой по договору № \_\_\_\_\_

Московская область, г. Химки

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года

Мы нижеподписавшиеся, Заказчик, в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, с одной стороны, и Исполнитель, в лице Генерального директора ООО «Дианик-Эстейт» Хольнова А.И., удостоверяем, что сторонами достигнуто соглашение о величине договорной цены на работы и услуги Исполнителя за один календарный месяц:

управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Подземной автостоянке, пропускному контролю, равной

**1450 рублей 00 копеек** (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения) за одно машиноместо принадлежащий Заказчику;

по электроснабжению, водоснабжению, водоотведению, вывозу ТКО и теплоснабжению, равной **1/39** от суммы платежа по общим приборам Подземной автостоянке (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения) за один гаражный бокс или машиноместо принадлежащий Заказчику.

Подписи Сторон

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

\_\_\_\_\_  
(подпись)  
М.П.

\_\_\_\_\_  
Хольнов А.И.  
(подпись)  
М.П.