

БЛАНК

ДОГОВОР № _____ о передаче прав по управлению и эксплуатации подземным гаражом-автостоянкой и возмещению расходов

г. Москва

« » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-эксплуатационное управление "Фундаментстрой-6", в лице директора Крамаренко Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» и собственник (правообладатель/владелец) _____, действующий(ая) на основании выписки из ЕГРН от "___" _____ г., машиноместо _____ (№ согласно экспликации БТИ) в подземном гараже-автостоянке, находящегося в составе жилого дома по адресу: г. Москва, _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

І. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является передача Собственником Управляющей компании прав по эксплуатации и управлению имуществом, находящимся в общей долевой собственности по адресу: _____ (далее Автостоянка), без права отчуждения доли, а также оплата расходов Управляющей компании, связанных с эксплуатацией и предоставлением коммунальных услуг.

Общая площадь машиноместа Собственника _____ кв.м.

ІІ. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Общие обязанности Сторон:

2.1.1. Содержать Автостоянку, ее инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. №170.

2.1.2. Собственник поручает, а Управляющая компания совершает без доверенности от имени Собственника следующие юридические действия: представление интересов Собственника при заключении договоров, а также производство платежей по договорам с ресурсоснабжающими организациями и организацией, осуществляющей услуги охраны.

Права и обязанности по вышеуказанным договорам, возникают непосредственно у Собственника.

2.2. Обязанности Собственника:

2.2.1. Передать Управляющей компании функции по управлению Автостоянкой, в частности:

а) полномочия по представлению интересов совладельцев Автостоянки во всех инстанциях, организациях и предприятиях любых организационно-правовых форм с целью обеспечения нормальной эксплуатации Автостоянки, в т.ч. по заключению хозяйственных договоров со специализированными организациями по обслуживанию инженерных систем;

б) по принятию решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта Автостоянки;

в) по расчету и сбору с собственников машиномест оплаты за эксплуатационные расходы, коммунальные и прочие услуги.

2.2.2. Использовать машиноместо, находящееся в собственности, исключительно по назначению – для размещения автомобиля (мотоцикла, велосипеда и т. д.). Не использовать машиноместо для хранения личного имущества.

2.2.3. Содержать принадлежащее машиноместо с соблюдением действующих правил и норм, не демонтировать установленное в Автостоянке оборудование и конструктивные элементы. Любые действия, связанные с переоборудованием и переустройством машиноместа, совершаются только в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.4. Соблюдать в подземной Автостоянке и на примыкающей территории Правила дорожного движения.

2.2.5. Нести материальную ответственность за причиненный Собственником ущерб общедомовому имуществу в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.6. Соблюдать пропускной режим при пользовании Автостоянкой, поддерживать правопорядок, не допускать противоправных действий, которые могут привести к нанесению ущерба оборудованию Автостоянки и имуществу третьих лиц.

2.2.7. Соблюдать санитарные, технические и эксплуатационные требования, а также меры экологической и пожарной безопасности при пользовании Автостоянкой.

2.2.8. Оплачивать Управляющей компании расходы по управлению и эксплуатации Автостоянки и придомовой территории, а так же оплачивать коммунальные и прочие услуги в соответствии с утвержденными ставками и тарифами на соответствующий календарный год, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

2.3. Обязанности Управляющей компании:

2.3.1. Выполнять функции по эксплуатации Автостоянки:

а) организовать предоставление коммунальных услуг: подачу электроэнергии, тепла, питьевой воды и забор сточных вод;

б) содержать Автостоянку, ее инженерные системы, архитектурно-строительные элементы, территорию, включая элементы благоустройства, в соответствии с действующими «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», техническими требованиями по эксплуатации, регламентами обслуживания и ремонта инженерных систем и оборудования, приборов и установок; а также договорами, поставки электрической и тепловой энергии, питьевой воды и приёма сточных вод, вывоза твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, охраны.

в) своевременно информировать всех собственников машиномест о сроках плановых отключений инженерных систем, а также обо всех общедомовых мероприятиях;

г) уведомлять Собственника о номерах телефонов аварийных служб, именах ответственных должностных лиц и их телефонах.

д) по требованию Собственника предоставлять последнему информацию непосредственно связанную с вопросами технического обслуживания, включая предоставление копий договоров, заключаемых со специализированными организациями в рамках настоящего Договора.

е) устранять аварийные ситуации собственными силами или с привлечением сторонних организаций в кратчайший срок;

ж) в случае невозможности выполнения своих обязательств немедленно уведомить (в письменной форме) об этом Собственника с указанием причин;

з) вести прием собственников в установленные часы, а также журнал регистрации обращений;

и) проводить обучение и аттестацию обслуживающего персонала в соответствии с действующими нормативами.

2.3.2. Выполнять функции по управлению Автостоянкой:

а) представлять интересы Собственника во всех органах исполнительной и судебной власти; организациях и предприятиях любых организационно-правовых форм с целью обеспечения нормальной эксплуатации Автостоянки; в т.ч. по заключению хозяйственных договоров с ресурсоснабжающими организациями и специализированными организациями по обслуживанию инженерных систем без доверенности;

б) принимать решения о порядке и условиях эксплуатации и текущего ремонта Автостоянки;

в) вести техническую, бухгалтерскую, статистическую и прочую документацию; обеспечить ее учет и хранение;

г) вести расчет и сбор с собственников машиномест оплаты за эксплуатационные расходы и коммунальные услуги (ресурсы) и иные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором;

д) контролировать выполнение собственниками машиномест Автостоянки своих обязательств по использованию машиномест и отслеживать регулярность платежей собственников;

е) выдавать собственникам машиномест расчетные документы за оказываемые услуги не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным, справки;

ж) организовать охрану подземной Автостоянки силами специализированной охранной организации, обеспечивающей пропускной режим, охрану правопорядка, пресечение противоправных действий на Автостоянке, а также возмещение прямого действительного ущерба при халатном исполнении условий Договора или наличии вины.

III. ПРАВА СТОРОН

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании снижения платежей за коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из условий настоящего Договора и действующих нормативных актов. Факт некачественного или несвоевременного оказания соответствующих услуг должен подтверждаться двусторонним актом.

3.1.2. В установленном порядке требовать возмещения убытков и морального вреда, понесенных по вине Управляющей компании.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. В установленном порядке возмещать убытки, понесенные в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и иные убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения условий Договора.

3.2.2. В случае задержки выполнения Собственником полностью или частично своих обязательств по оплате услуг Управляющей компании, взыскивать задолженность в установленном действующим законодательством порядке.

IV. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг определяется расчетом размера оплаты (Приложение 1) и составляет Долю Собственника в сумме расходов на содержание общего имущества.

4.2. Оплата услуг производится Собственником на расчетный счет Управляющей компании ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая компания несет ответственность за состояние общедомовых инженерных систем, архитектурно-строительных элементов Автостоянки.

5.2. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу других собственников, местам общего пользования или инженерному оборудованию.

5.3. За несвоевременную оплату оказанных Управляющей компанией услуг/работ, Собственник обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником независимо от наличия ее вины в не устранении аварийных ситуаций нанесших ущерб вследствие действий или бездействий ее субподрядчиков, в невыполнении обязательств, предусмотренных п.2.3.1. и компенсирует Собственнику убытки в виде реального ущерба.

5.5. В случае нанесения ущерба инженерным сетям, иному оборудованию, элементам или конструкциям здания и территории в результате виновных действий (бездействия) Собственника, он возмещает Управляющей компании такой ущерб в полном объеме.

5.6. Управляющая компания освобождается от какой-либо ответственности по настоящему Договору в части последствий действий Собственника, если они не будут согласованы с Управляющей компанией.

5.7. Управляющая компания несёт ответственность за результаты своей деятельности перед государственными и муниципальными надзорными и контролирующими органами. В случае если штрафные санкции контролирующих органов явились следствием действия Собственника, то Собственник обязан в 5-ти дневный срок компенсировать Управляющей компании размер предъявленного штрафа.

VI. ФОРС – МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно, пожара, наводнения, других стихийных бедствий, военных или иных событий, препятствующих выполнению настоящего Договора, наступление которых Стороны не могли предотвратить доступными им способами.

6.2. Сторона, затронутая обстоятельствами непреодолимой силы, обязана в кратчайший срок, но не позднее 5 (пяти) дней после наступления таких обстоятельств в письменной форме уведомить о таких обстоятельствах другую Сторону.

6.3. Любая Сторона, не исполнившая вследствие обстоятельств непреодолимой силы какие-либо из своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, предпримет все разумные меры для преодоления последствий таких обстоятельств и по их окончании предпримет все разумные меры к возобновлению своих обязательств. Как только причина возникновения обстоятельств непреодолимой силы исчезнет или будут основания ожидать ее исчезновения, то Сторона, ссылающаяся на препятствующие обстоятельства, уведомит об этом другую Сторону.

VII. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

7.2. Все жалобы, претензии, вопросы, разъяснения и т.п., относящиеся к порядку предоставления услуг по управлению и эксплуатации, Стороны оформляют в письменной форме.

7.3. При невозможности решения споров путем переговоров, возникшие спорные вопросы рассматриваются в суде.

VIII. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с _____ 20__ г. и действует до _____ 20__ г. В случае, если по истечении срока действия Договора, на общем собрании собственников жилых/нежилых помещений и машиномест в подземном гараже автостоянке многоквартирного дома не будет принято решение о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, Договор считается пролонгированным на каждый последующий календарный год.

8.2. Порядок досрочного расторжения настоящего Договора регулируется действующим законодательством РФ.

8.3. Стороны пришли к соглашению, что предметом настоящего Договора не являются работы по планово-предупредительному и капитальному ремонту инженерных систем и оборудования, архитектурно-строительных элементов Автостоянки.

8.4. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке не более одного раза в год изменять условия Договора, в т.ч. стоимость услуг, если это обусловлено принятием новых нормативных актов, тарифов, налогов, а также изменением уровня инфляции. О любых изменениях с указанием причин Управляющая компания извещает Собственника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до введения изменений.

8.5. В рамках настоящего Договора стороны исходят из того, что при непризнании стороной своей вины, ее устанавливает вступившее в законную силу решение суда.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложение:

1. Расчёт размера оплаты.
2. Копия документа, подтверждающего право собственности (владения) на машиноместо.

СОБСТВЕННИК

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ООО "СЭУ "ФС-6"

ФИО Собственника (полностью)

Юридический адрес: 125414, г. Москва,
ул.Фестивальная, д.73, к.1

Почтовый адрес: 125475, г. Москва,

ул.Дыбенко, 38, корп.1

Адрес проживания: _____

Банковские реквизиты:

р/с 40702810338080101180

ПАО Сбербанк России

к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

ИНН/КПП 7712103714/774301001

ОКПО 49937422 ОКОНХ 90190

Телефон: _____

Телефон: 8(495)950-22-86

Собственник

Директор ООО «СЭУ «ФС-6»

/ _____ /

_____ А.Н. Крамаренко

(Ф.И.О.)