

Договор № _____
по управлению и обслуживанию подземной автостоянки

г.Балашиха

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр» (ООО «Центр») в лице Генерального директора Мушников Алексей Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», и _____, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

- 1.1. **Подземная автостоянка (ПА)** – нежилое здание (Подземная парковка многоэтажного жилого комплекса «Чайка» с размещением внутри нежилых помещений), находящееся по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Ольгино, ул. Главная, д. 3, стр. 1, кадастровый номер 50:50:0020115:2709, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:50:0020115:1379, в котором в собственности физических или юридических лиц находятся нежилые помещения.
- 1.2. **Нежилое помещение (НП)** – нежилое помещение одного из видов нежилых помещений ПА: Машинместо, Кладовое помещение, Нежилое помещение с выходом на фасад.
- 1.3. **Машинместо (М/М)** – нежилое помещение, предназначенное в соответствии с проектом для размещения транспортных средств, а также вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения нужд, связанных с хранением транспортных средств, в пределах, установленных действующим законодательством Российской Федерации норм, и принадлежащее физическим или юридическим лицам на праве собственности, которое зарегистрировано в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 1.4. **Кладовое помещение (КП)** – нежилое помещение, предназначенное для хранения личных вещей Собственника или Пользователя, с видом разрешённого использования в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 1.5. **Нежилое помещение с выходом на фасад (НПФ)** – нежилое помещение, имеющее выход на фасад ПА, с видом разрешённого использования в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 1.6. **Собственник НП ПА (Собственник)** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащего ему на праве собственности НП в ПА.
- 1.7. **Пользователь** – лицо, пользующееся НП в ПА в силу закона или на основании соглашения с Собственником.
- 1.8. **Общее имущество ПА (Общее имущество)** – имущество в ПА, предназначенное для обслуживания более одного помещения ПА, не принадлежащее отдельным собственникам, не являющееся частями отдельных нежилых помещений (коридоры, проезды, лестницы, пандусы, пожароохранная система, система пожаротушения, система дымоудаления, система контроля доступа, система видеонаблюдения и т.п.).
- 1.9. **Правила пользования ПА (Правила)** – правила, описанные в Приложении № 1 к Договору и обязательные для соблюдения всеми Собственниками, Пользователями и гостями ПА, а также Исполнителем.
- 1.10. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Скопа плюс» (ИНН: 5012029902; ОГРН: 1055012212881).
- 1.11. **Инвесторы-застройщики** – Общество с ограниченной ответственностью «Скопа» (ИНН: 5012002844; ОГРН: 1025001548428); Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Скопа плюс» (ИНН: 5012029902; ОГРН: 1055012212881); Общество с ограниченной ответственностью «СК-Полимер» (ИНН: 5001037370; ОГРН: 1035000706344); Общество с ограниченной ответственностью «Ольгино-Центр» (ИНН: 5012095831; ОГРН: 1175053017820); физическое лицо Мамедов Надир Худан Оглы (ИНН: 501200153923).

2. Общие положения

- 2.1. Договор заключается с целью сохранения Общего имущества ПА в надлежащем состоянии, недопущения его порчи и организации управления ПА.
- 2.2. Выбор Исполнителя осуществлён Застройщиком на основании Договора по передаче во временное управление и эксплуатацию подземной автостоянки № 01/09-1 от «29» декабря 2020г. и на основании Договора по передаче во временное управление и эксплуатацию подземной автостоянки № 01/09-1 от «24» июля 2021г. Данный выбор осуществлён Застройщиком единолично в связи с невозможностью провести общее собрание Собственников, в виду отсутствия Собственников на момент строительства и ввода в эксплуатацию ПА.

3. Предмет Договора

- 3.1. Собственник является Стороной по Договору на основании Договора долевого участия (Договора купли-продажи) № _____ от «___» _____ 20__ г. и Акта приёма-передачи к нему от «___» _____ 20__ г.
- 3.2. Собственник поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества и территории (кроме внутренних территорий КП и НПФ) ПА (далее «Цели Договора»).
- 3.3. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и обслуживанию имущества ПА включает в себя:
- 3.3.1. Управление ПА: осуществление контроля доступа на территорию ПА (кроме НПФ), ведение базы данных Собственников и Пользователей НП ПА, выдача пропусков, осуществление контроля за соблюдением Правил на территории ПА;
- 3.3.2. Уборка территории ПА (кроме внутренних территорий КП и НПФ);
- 3.3.3. Содержание и техническое обслуживание инженерных систем ПА: система водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, пожароохранная система, система пожаротушения, система дымоудаления, система видеонаблюдения, система контроля доступа;
- 3.3.4. Предоставление доступа, содержание и техническое обслуживание точек подключения к системе электроснабжения и холодного водоснабжения согласно проектной документации (для КП и НПФ);
- 3.3.5. Содержание и текущий ремонт общего имущества ПА (пол, стены, потолки колонны, лестничные марши, пандусы, санузлы, комнаты диспетчеров, технические помещения общих нужд) (кроме фасадов НПФ);
- 3.3.6. Диспетчерское обслуживание: круглосуточное дежурство диспетчера, направленное на пресечение и устранение аварийных ситуаций и реализации Целей Договора;
- 3.3.7. Учёт и оплата коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям за пользование соответствующих видов ресурсов для функционирования мест общего пользования.
- 3.4. Полный перечень работ и услуг, оказываемых Исполнителем, указан в Приложении № 2 к Договору.
- 3.5. Объемы работ и услуг по содержанию и обслуживанию помещений ПА устанавливаются с учетом действующего законодательства Российской Федерации, требований санитарных норм и правил пожарной безопасности.

4. Обязанности Сторон

- 4.1. Исполнитель обязан:
- 4.1.1. Осуществлять контроль доступа на территорию ПА;
- 4.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние мест общего пользования ПА;
- 4.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние точек подключения к системе электроснабжения и холодного водоснабжения согласно проектной документации (для КП и НПФ);
- 4.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением Правил на территории ПА;
- 4.1.5. От своего имени, но за счёт Собственника, заключать договоры на предоставление соответствующих ресурсов с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых ресурсов, их исполнением;
- 4.1.6. Вести учет и хранить договоры по управлению и обслуживанию ПА, а также техническую, финансово-хозяйственную и расчетную документацию, связанную с исполнением Договора;
- 4.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника по вопросам управления НП ПА.
- 4.2. Собственник обязан:
- 4.2.1. Своевременно оплачивать Цену Договора;
- 4.2.2. Поддерживать, принадлежащее ему в ПА имущество в надлежащем состоянии, не нарушать права третьих лиц и соблюдать иные действующие на территории ПА нормативные акты и условия Договора;
- 4.2.3. Соблюдать Правила, правила пожарной безопасности и санитарные правила;
- 4.2.4. Использовать принадлежащее ему имущество в ПА в соответствии с назначением;
- 4.2.5. Своевременно оплачивать дополнительные услуги, оказанные ему Исполнителем в Целях Договора;
- 4.2.6. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения об изменении:
- Собственника НП;
 - контактной информации Собственника НП;
 - адреса места жительства Собственника НП.

5. Права Сторон

- 5.1. Исполнитель имеет право:
- 5.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по осуществлению Целей Договора, при необходимости привлекать сторонние организации;

5.1.2. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за управление, содержание и обслуживание имущества ПА, и иные услуги, предусмотренные Целями Договора в рамках законодательства РФ;

5.1.3. Использовать помещения ПА, не относящиеся к имуществу Собственника, под круглосуточную диспетчерскую службу для осуществления Целей Договора;

5.1.4. С разрешения Собственника сдавать в аренду НП Собственника третьим лицам. При этом часть оплаты за пользование имуществом Собственника переходит Собственнику, а часть, по тарифу (Приложение № 2), переходит Исполнителю;

5.1.5. Предлагать осуществление некоторых действий Собственнику, связанных с реализацией Целей Договора и требующих (капитальный ремонт и т.п.) или не требующих (создание комиссий и т.п.) дополнительного сбора денежных средств, собирать и тратить в связи с этим денежные средства Собственника и оформлять данные инициативы в виде собственных внутренних документов;

5.1.6. Распоряжаться общим имуществом ПА (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные Цели Договора;

5.1.7. Использовать Общее имущество в интересах Собственника по своему усмотрению, в том числе производить улучшения (перепланировку, реконструкцию) Общего имущества ПА (изменение способов функционирования инженерных систем с целью повышения надёжности или эффективности, перепланировка Общего имущества, добавление новых инженерных систем и т.п.), если это не противоречит действующему законодательству РФ;

5.1.8. Производить реконструкцию энергопринимающих устройств электрической энергии путем технологического присоединения, увеличивать мощность объекта и т.п.;

5.1.9. Требовать от Собственника своевременной оплаты по Договору. В связи с этим, ограничивать доступ Собственника к НП Собственника в рамках действующего законодательства РФ, взимать штрафы и пени в соответствии с тарифом (Приложение № 2).

5.2. Собственник имеет право:

5.2.1. Получать услуги надлежащего качества, в соответствии с Договором;

5.2.2. Требовать от Исполнителя исполнения своих обязательств по Договору;

5.2.3. Требовать от Исполнителя перерасчета платежей за услуги по Договору в случае несоответствия услуг (работ) перечню, составу и периодичности, установленных Договором, при условии предоставления подтверждающих документов;

5.2.4. Осуществлять контроль за деятельностью Исполнителя путем ознакомления с финансовой и технической документацией, связанной с осуществлением Исполнителем функций, связанных с реализацией Целей Договора. Получать от Исполнителя информацию о перечне и периодичности оказанных услуг и выполненных работ. Требовать от Исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

6. Цена Договора и порядок взаиморасчётов

6.1. Исполнитель осуществляет деятельность по реализации Договора в своих уставных целях, а именно извлечение прибыли от коммерческой деятельности. Ориентировочной нормой прибыли от деятельности Исполнителя является величина 10-20% от собранных денежных средств Собственника.

6.2. Цена за оказание услуг по Договору (далее «Цена Договора») рассчитывается исходя из потребностей Исполнителя по реализации Договора на основе разумности размера оплаты (ограничения величины) и минимально необходимых расходов для реализации Целей Договора.

6.3. Цена Договора определяется Приложением № 2 к Договору.

6.4. Цену Договора, направленную на реализацию Целей Договора, а также тарифы на оказываемые услуги и штрафы Исполнитель определяет самостоятельно. При этом Исполнитель уведомляет Собственника о соответствующих изменениях любым законным способом за 30 (тридцать) календарных дней до вступления Цены Договора в силу.

6.5. Все тарифы и изменения к ним (Приложение № 2 к Договору) считаются офертой и являются обязательными для исполнения Собственником.

6.6. Исполнитель имеет право изменять тарифы, указанные в Приложении № 2 к Договору не чаще одного раза в календарный год и не более чем на 10% от их текущей величины.

6.7. Исполнитель имеет право изменять тарифы, указанные в Приложении № 2 к Договору чаще одного раза в календарный год и более чем на 10% от их текущей величины, в случае проведения Общего собрания Собственников НП ПА и одобрения данных изменений Общим собранием Собственников НП ПА.

6.8. Цена Договора включает в себя виды работ и услуг указанные в п. 3.3. Договора.

6.9. Цена Договора подлежит уплате Исполнителю Собственником вне зависимости от использования НП.

6.10. Оплата по Договору производится Собственником на основании Договора без выставления счетов и подписания актов.

6.11. Оплата по Договору производится до 5-го числа каждого месяца за текущий месяц.

- 6.12. В случае неуплаты или несвоевременной уплаты Цены Договора, Исполнитель оставляет за собой право начислять пеню в размере, определённом в Приложении № 2 к Договору.
- 6.13. Исполнитель информирует Собственника об изменении Цены Договора и тарифов на услуги через доски информации или любым другим законным способом за 30 (тридцать) календарных дней до введения изменений.
- 6.14. Обязанность по оплате Цены Договора распространяется на всех Собственников одинаково. Основанием оплаты является подписание Акта приёма-передачи НП или возникновение у Собственника права собственности.
- 6.15. Исполнитель оставляет за собой право введения дополнительных разовых сборов с Собственника с целью компенсации собственных затрат по Договору, по тем или иным причинам не компенсированных Ценой Договора, проведения разовых крупных закупок, не входящих в Цену Договора (установка нового оборудования, замена старого и т.п.) и другие нужды. Для этого Исполнитель проводит Общее собрание Собственников НП ПА и, в случае одобрения данных расходов Общим собранием Собственников НП ПА, производит начисление и сбор соответствующих средств.
- 6.16. В Цену Договора входит только косметический ремонт ПА, стоимость которого составляет не более 10% текущих (за месяц, а не за весь период обслуживания) собранных средств, при условии отсутствия задолженности Собственника перед Исполнителем по Договору. Капитальный ремонт в Цену Договора не входит. Капитальный ремонт и расширенный Косметический ремонт (более 10% от текущих собранных средств) производится за счёт отдельной оплаты Собственника Исполнителю денежных средств на эти цели и на основании Решения Общего собрания Собственников НП ПА.

7. Ответственность Сторон

- 7.1. Стороны, при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных Договором обязательств, несут ответственность по данным обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.2. На начальном этапе, с момента передачи ПА в эксплуатацию от Застройщика к Исполнителю и до достижения собираемости денежных средств по Договору (и другим подобным Договорам), достаточных для покрытия всех расходов Исполнителя в Целях Договора, разницу между доходом и расходом компенсирует Исполнитель за счёт собственных средств. При этом у Исполнителя возникают Первоначальные Затраты Исполнителя (ПЗИ), размер которых определяется исходя из фактических затрат Исполнителя, предусмотренных Целями Договора. В дальнейшем Исполнитель компенсирует ПЗИ из собранных денежных средств по Договору (и другим подобным Договорам).
- 7.3. В случае расторжения Договора Собственник несёт ответственность за ПЗИ и возмещает их Исполнителю пропорционально площади своего НП (или нескольких НП) по отношению к общей площади НП, находящихся в собственности физических или юридических лиц.
- 7.4. Размещение транспортного средства на территории ПА не является заключением договора хранения. Исполнитель не несет ответственности за сохранность транспортных средств или иного имущества, размещенного на территории ПА, в том числе оставленного в транспортных средствах.
- 7.5. Целями Застройщика и Инвесторов-Застройщиков являются: строительство ПА, ввод в эксплуатацию ПА, реализация (продажа) НП ПА. Застройщик и Инвесторы-Застройщики не пользуются НП ПА, не имеют такой цели. В связи с этим тариф Цены Договора для Застройщика и Инвесторов-Застройщиков выставляется с дисконтом от тарифа Цены Договора Собственника, на основании приказа генерального директора Исполнителя. При этом пользование собственными НП Застройщику и Инвесторам-Застройщикам ЗАПРЕЩЕНО.
- 7.6. Стороны понимают, что ПА, в силу особенностей конструкции, требует непрерывной и исправной работы всех инженерных систем, согласно проектной документации. Непрерывное функционирование инженерных систем (водопонижения, вентиляции и т.д.) зависит от постоянства финансирования Собственником (Собственниками) НП ПА, в том числе, но не только, для оплаты счетов за электроэнергию. В случае попытки смены Исполнителя на основании п. 8.2. Договора, или по иным причинам, Стороны стремятся к наименее затратному для Сторон процессу передачи прав и обязанностей по Договору (новому договору) новому исполнителю. При возникновении спорных ситуаций, даже в случае формальной смены ООО «Центр» на нового исполнителя, Собственник продолжает оплату Цены Договора по реквизитам Договора в пользу ООО «Центр», как минимум до перезаключения новым исполнителем договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку соответствующих ресурсов. При этом, все денежные средства, собранные ООО «Центр», после вступления в силу соответствующего документа (решения или протокола ОСС, решения судебного органа и т.п.) поступают в счёт оплаты за текущий взнос Цены Договора, если Собственник не указал иное в назначении платежа. Расчёты по ПЗИ, в случае наличия задолженности, производятся отдельно, в соответствии с действующим законодательством РФ. Таким образом обеспечивается непрерывность финансового потока Собственника Исполнителю (ООО «Центр» или новому исполнителю) и непрерывная работа инженерных систем.
- 7.7. В случае, если собираемость финансового потока от Собственника (Собственников) падает более чем на 25% от средней величины за последние 12 месяцев, Исполнитель может применить п. 8.8. Договора, и не несёт никакой ответственности по Договору перед Собственником (Собственниками). Вся ответственность за порчу или потерю имущества, а также правовые последствия неработоспособности и отсутствия функционирования любых инженерных систем ПА, в данном случае, переходит на Собственника (Собственников).

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Первоначальный выбор Исполнителя определяется решением Застройщика и связан с необходимостью функционирования ПА.

8.2. Смена Исполнителя производится Собственником (Собственниками) в соответствии с действующим законодательством РФ. При этом данный пункт Договора предполагает проведение Общего собрания Собственников, которое организывает и проводит Собственник, или инициативная группа Собственников, или лица действующие от Собственника (Собственников), на основании соответствующих доверенностей, в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. По соглашению Сторон в Договор могут быть внесены изменения или дополнения, которые оформляются в письменном виде дополнительным соглашением, подписываются сторонами, и с момента их подписания становятся его неотъемлемой частью.

8.4. В целях упрощения документооборота между Сторонами, Стороны допускают, что любые изменения или дополнения к Договору могут являться офертой и не требовать обязательства Сторон быть подписанными собственноручно Сторонами. Для этого Исполнитель уведомляет Собственника о таких изменениях или дополнениях к Договору любым законным способом за 30 (тридцать) календарных дней, а фактом принятия новых условий Договора Собственником будет являться момент оплаты по Договору Цены Договора за период, следующий после истечения данного срока.

Данный пункт относится исключительно к содержанию Договора (например, увеличение Цены Договора один раз в год на 10% не требует подписания нового дополнительного соглашения). Любые изменения и дополнения к Договору, не входящие в содержание Договора, подписываются в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.5. В целях упрощения документооборота между Сторонами, Стороны допускают, что любые инициативы Исполнителя, требующие решения Общего собрания Собственников НП ПА, могут быть оформлены в упрощённом порядке, в виде внутренних документов Исполнителя, при условии добровольной поддержки Собственника (Собственников), выражающейся в оплате соответствующих платёжных документов Собственником.

В случае несогласия с такими инициативами Исполнителя, Собственник имеет право отказаться от оплаты соответствующих платёжных документов.

8.6. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, на основании соответствующих Решений общего собрания Собственников. В этом случае Договор считается расторгнутым через 30 (тридцать) дней с момента принятия таких Решений.

8.7. При расторжении Договора Собственник обязуется в десятидневный срок произвести оплату по Договору. При расторжении Договора обязательства Сторон прекращаются за исключением тех, которые относятся к финансовым обязательствам по имеющимся задолженностям. До момента полной оплаты услуг по Договору, Договор считается действующим.

8.8. Исполнитель имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, в случае, если собираемые денежные средства по Договорам не покрывают расходов Исполнителя, а увеличение Цены Договоров не представляется возможным. В этом случае Исполнитель уведомляет Собственника о расторжении Договора любым законным способом и через 30 (тридцать) дней Договор считается расторгнутым. При этом вся ответственность за общее имущество ПА, его сохранность, облуживание, контроль за соблюдением требований пожарной безопасности и законодательства РФ, а также последствия нарушения данных норм, правил, законов переходит на Собственника (Собственников).

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор заключен на 1 (один) год и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с момента ввода ПА в эксплуатацию.

9.2. В случае отсутствия условий для расторжения, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Заключительные положения

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение условий Договора по причине действия обстоятельств непреодолимой силы — стихийные бедствия, противоправные действия третьих лиц, война и военные действия, восстания, эпидемии, землетрясения, наводнения, решения органов власти и другие события, являющиеся обстоятельствами непреодолимой силы.

10.2. По настоящему договору Собственник наделяет Исполнителя правом на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение его персональных данных, а также правом передачи и предоставления доступа к персональным данным субъектов персональных данных третьим лицам (УВД, прокуратура, СК, суды, и другие органы власти, или организации, имеющие право получения информации на основании действующего законодательства РФ), в целях выполнения условия Договора.

10.3. Споры по Договору разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

- 10.4. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.
- 10.5. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих равную юридическую силу.
- 10.6. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Исполнитель:

ООО «Центр»

ИНН: 5012093464

КПП : 501201001

ОГРН: 1165053054715

Юр. адрес: 143987, Московская область, г. Балашиха,
мкр. Железнодорожный, ул. Пионерская, д. 3, пом. I,
ком. 33

Р/с: 40702810040000018978

открыт в ПАО «Сбербанк России» г. Москва

К/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225

Тел.: +7 (968) 493-84-24

Сайт: www.chaykparking.ru

Генеральный директор

ООО «Центр»

_____ Мушников А.В.

Собственник:

ФИО

Паспорт

Адрес

Телефон

_____ ФИО