

Договор № _____
по управлению и обслуживанию подземной автостоянки

г. Балашиха

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр» (ООО «Центр») в лице Генерального директора Мушникова Алексея 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, с кадастровым номером 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. **Территория ПА** – внутренняя территория ПА (коридоры, проходы, проезды, лестничные марши, помещения общего пользования, служебные помещения), ограниченная внешними контурами ПА, за исключением НПФ.
- 1.3. **Нежилое помещение (НП)** – нежилое помещение одного из видов нежилых помещений ПА: Машинместо, Кладовое помещение, Нежилое помещение с выходом на фасад.
- 1.4. **Машинместо (М/М)** – нежилое помещение, предназначенное в соответствии спроектном 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.
- 1.5. **Кладовое помещение (КП)** – нежилое помещение, предназначенное для хранения личных вещей Собственника или Пользователя, с видом разрешённого использования в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 1.6. **Нежилое помещение с выходом на фасад (НПФ)** – нежилое помещение, имеющее выход на фасад ПА, с видом разрешённого использования в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 1.7. **Собственник НП ПА (Собственник)** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения, принадлежащего ему на праве собственности НП в ПА.
- 1.8. **Пользователь НП ПА (Пользователь)** – физическое или юридическое лицо, пользующееся НП в ПА в силу закона или на основании соглашения с Собственником.
- 1.9. **Гость ПА (Гость)** – любое физическое лицо, находящееся на территории ПА, не являющееся Собственником или Пользователем.
- 1.10. **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, стены, перегородки, колонны, двери в ПА, система водоснабжения, система канализации, система водопонижения, система вентиляции, система электроснабжения, пожароохранная система, система пожаротушения, система дымоудаления, система видеонаблюдения, система контроля доступа.
- 1.11. **Правила пользования ПА (Правила)** – правила, описанные в Приложении № 1 к Договору и обязательные для соблюдения всеми Собственниками, Пользователями и Гостями ПА, а также Исполнителем.
- 1.12. **Транспортное средство (ТС)** – транспортное средство, для управления которым требуется водительское удостоверение категорий «А» или «В», максимальные габариты которого (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) не превышают 2 (два) метра по высоте, 2 (два) метра по ширине и 6 (шесть) метров по длине.
- 1.13. **Пропуск** – бумажный, механический, магнитный, электронный, цифровой или любой другой вид пропуска, позволяющий его владельцу осуществлять круглосуточный въезд-выезд на Территорию ПА на Транспортном средстве.
- 1.14. **Общее собрание Собственников НП ПА (ОСС)** – в соответствии с законодательством РФ высший орган управления ПА, общее собрание Собственников НП ПА, проводимое по инициативе любого из Собственников НП ПА или Исполнителя, решения которого оформляются в виде протокола и являются обязательными для исполнения всеми Собственниками, Пользователями, Гостями ПА, а также Исполнителем.
- 1.15. **Режим работы ПА** – один из двух нижеописанных режимов работы ПА.
- 1.16. **Нормальный режим работы ПА (Штатный режим)** – режим работы ПА, при котором происходит нормальное функционирование всех коммунальных систем и систем жизнеобеспечения ПА. В этом случае ПА функционирует без ограничений, осуществляется круглосуточный доступ Собственников и Пользователей, в том числе на ТС, на Территорию ПА.

1.17. **Ограниченный режим работы ПА (Консервация)** – режим работы ПА, при котором часть или все коммунальные системы или системы жизнеобеспечения выведены из строя и не могут быть запущены в течение суток, что может угрожать жизни и здоровью неопределённого круга лиц. В этом случае доступ на Территорию ПА ограничивается и осуществляется только в сопровождении ответственного сотрудника Исполнителя, Транспортные средства на Территорию ПА не допускаются (только выпускаются), прекращается уборка Территории ПА, отключается система контроля доступа по Пропускам, все двери закрываются на замки, диспетчерская служба продолжает работать.

2. Предмет Договора

2.1. Договор заключается с целью обеспечения надлежащей эксплуатации Общего имущества ПА, его сохранения и недопущения его порчи или разрушения.

2.2. Собственник поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества (далее «Предмет Договора»).

2.3. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и обслуживанию Общего имущества ПА включает в себя:

2.3.1. Управление ПА: осуществление контроля доступа на Территорию ПА, ведение базы данных Собственников и Пользователей, выдача Пропусков, осуществление контроля за соблюдением Правил на Территории ПА;

2.3.2. Уборка Территории ПА (кроме внутренних территорий КП и НПФ);

2.3.3. Содержание и техническое обслуживание инженерных систем ПА: система водоснабжения, система канализации, система водопонижения, система вентиляции, система электроснабжения, пожароохранная система, система пожаротушения, система дымоудаления, система видеонаблюдения, система контроля доступа;

2.3.4. Предоставление доступа, содержание и техническое обслуживание точек подключения к системе электроснабжения и холодного водоснабжения согласно проектной документации (для КП и НПФ);

2.3.5. Содержание и текущий ремонт Общего имущества ПА (пол, стены, потолки, колонны, лестничные марши, пандусы, санузлы, комнаты диспетчеров, технические помещения общих нужд) (кроме фасадов НПФ);

2.3.6. Диспетчерское обслуживание: круглосуточное дежурство диспетчера, направленное на пресечение и устранение аварийных ситуаций и осуществление контроля доступа на Территорию ПА;

2.3.7. Учёт и оплата коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям за пользование соответствующими видами ресурсов для обеспечения надлежащей эксплуатации Общего имущества ПА.

2.4. Полный перечень работ и услуг, оказываемых Исполнителем, указан в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Объемы работ и услуг по содержанию и обслуживанию Общего имущества ПА устанавливаются с учетом действующего законодательства Российской Федерации, требований санитарных правил и норм пожарной безопасности.

3. Обязанности Сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять контроль доступа на Территорию ПА;

3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества ПА;

3.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние точек подключения к системам электроснабжения и холодного водоснабжения согласно проектной документации (для КП и НПФ);

3.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением Правил на Территории ПА;

3.1.5. 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;

3.1.6. Вести учет и хранить договоры по управлению и обслуживанию ПА, а также техническую, финансово-хозяйственную и расчетную документацию, связанную с исполнением Договора;

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника по вопросам управления НП ПА;

3.1.8. Заранее уведомлять на досках объявлений или другим законным способом о планируемой смене Режима работы ПА.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Своевременно оплачивать Цену Договора;

3.2.2. 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;

3.2.3. Соблюдать Правила, правила пожарной безопасности и санитарные правила;

3.2.4. Использовать принадлежащее ему имущество в ПА в соответствии с назначением;

3.2.5. Своевременно оплачивать дополнительные услуги, оказанные ему Исполнителем;

3.2.6. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения об изменении:

- Собственника НП;
- контактной информации Собственника НП;
- адреса места жительства Собственника НП.

4. Права Сторон

4.1. Исполнитель имеет право:

- 4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по Договору, при необходимости привлекать сторонние организации;
- 4.1.2. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за услуги, предусмотренные Договором в рамках законодательства РФ;
- 4.1.3. Использовать помещения ПА, не относящиеся к имуществу Собственника, под круглосуточную диспетчерскую службу;
- 4.1.4. Инициировать Общее собрание Собственников НП ПА;
- 4.1.5. Распоряжаться Общим имуществом ПА (размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) в пределах, необходимых для исполнения Договора;
- 4.1.6. Использовать Общее имущество в интересах Собственника по своему усмотрению, в том числе производить улучшения (перепланировку, реконструкцию) Общего имущества (изменение способов функционирования инженерных систем с целью повышения надёжности или эффективности, производить перепланировку Общего имущества, добавление новых инженерных систем и т.п.), если это не противоречит действующему законодательству РФ;
- 4.1.7. Производить реконструкцию (ремонт, модернизацию, замену) энергопринимающих устройств электрической энергии путем технологического присоединения, увеличивать максимальную разрешённую мощность объекта и т.п.;
- 4.1.8. Требовать от Собственника своевременной оплаты по Договору и, связи с этим, ограничивать доступ Собственника на Территорию ПА (приостанавливать действие Пропуска) в рамках действующего законодательства РФ, требовать уплаты штрафов и пеней в соответствии с тарифом (Приложение № 2);
- 4.1.9. Самостоятельно выбирать один из двух режимов работы ПА: Штатный режим или Консервация.

4.2. Собственник имеет право:

- 4.2.1. Получать услуги надлежащего качества, в соответствии с Договором;
- 4.2.2. Требовать от Исполнителя исполнения своих обязательств по Договору;
- 4.2.3. Требовать от Исполнителя перерасчета платежей за услуги по Договору в случае несоответствия услуг (работ) перечню, составу или периодичности, установленных Договором, при условии предоставления подтверждающих документов;
- 4.2.4. Осуществлять контроль за деятельностью Исполнителя путем ознакомления с финансовой и технической документацией, связанной с осуществлением Исполнителем обязанностей по Договору. 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.

5. Цена Договора и порядок взаиморасчётов

- 5.1. 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 в 10-20% от собранных денежных средств Собственника.
- 5.2. 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 выполнения обязанностей по Договору.
- 5.3. Цена Договора определяется Приложением № 2 к Договору.
- 5.4. Цену Договора, направленную на реализацию 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.
- 5.5. Все тарифы и изменения к ним (Приложение № 2 к Договору) считаются офертой и, в случае их акцептования Собственником путём совершения первого платежа, являются взаимосогласованными Сторонами и обязательными для исполнения.
- 5.6. Исполнитель имеет право индексировать тарифы в одностороннем порядке, указанные в Приложении № 2 к Договору не чаще одного раза в календарный год и не более чем на 10% от их текущей величины.
- 5.7. 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 и одобрения данных изменений Общим собранием Собственников.
- 5.8. Цена Договора включает в себя виды работ и услуг, указанные в п. 3.3. Договора.
- 5.9. Цена Договора подлежит уплате Исполнителю Собственником вне зависимости от использования НП.
- 5.10. Оплата по Договору производится Собственником на основании Договора без выставления счетов и подписания актов.
- 5.11. Оплата по Договору производится до 5-го числа каждого месяца за текущий месяц.
- 5.12. В случае неуплаты или несвоевременной уплаты Цены Договора, Исполнитель оставляет за собой право начислять пеню в размере, определённом в Приложении № 2 к Договору.

- 5.13. 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.
- 5.14. Бремя содержания Общего имущества ПА, в соответствии со ст.ст. 209, 244, 249 ГК РФ распространяется на всех Собственников одинаково. Основанием оплаты является наличие у Собственника права собственности на НП в ПА.
- 5.15. В случае изменения Режимы работы ПА Цена Договора изменяется в соответствии с выбранным режимом работы, согласно Приложению № 2 к Договору. В случае неполного месяца работы ПА в соответствующем режиме Цена Договора определяется исходя их количества дней работы ПА в соответствующем режиме.
- 5.16. Исполнитель оставляет за собой право введения дополнительных разовых сборов с Собственника (Собственников) 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 и, в случае одобрения данных расходов Общим собранием Собственников, производит начисление и сбор соответствующих денежных средств.
- 5.17. В Цену Договора входит только текущий ремонт Общего имущества ПА, стоимость которого определяется Приложением №2 к Договору. Капитальный ремонт в Цену Договора не входит. Капитальный ремонт производится за счёт отдельной оплаты Собственника (Собственников) Исполнителю денежных средств на эти цели и на основании решения Общего собрания Собственников НП ПА.

6. Ответственность Сторон

- 6.1. Стороны, при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных Договором обязательств, несут ответственность по данным обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.2. Размещение ТС на Территории ПА не является заключением договора хранения. Исполнитель не несет ответственности за сохранность ТС или иного имущества, размещенного на Территории ПА, в том числе оставленного в ТС.
- 6.3. 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 поступления денежных средств (Цены Договора) от Собственника (Собственников) Исполнителю, в том числе, но не только, для оплаты счетов за электроэнергию. В случае запуска процедуры смены Исполнителя по Договору по любым причинам, Стороны стремятся к наименее затратному для Сторон процессу передачи прав и обязанностей по Договору (новому договору) новому исполнителю. Процедура смены Исполнителя может занять несколько месяцев, поэтому, при возникновении спорных ситуаций, Собственник продолжает оплату Цены Договора по реквизитам Договора в пользу ООО «Центр», как минимум до заключения 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 ОСС, решения судебного органа и т.п.) поступают в счёт оплаты за текущий взнос Цены Договора, если Собственник не указал иное в назначении платежа. Таким образом обеспечивается непрерывность финансового потока от Собственника Исполнителю (ООО «Центр» или новому исполнителю) и непрерывная работа инженерных систем ПА.
- 6.4. В случае, если собираемость денежных средств от Собственника (Собственников) падает более чем на 25% от средней величины за последние 12 месяцев, Исполнитель может применить п. 7.7. Договора, и не будет нести никакой ответственности по Договору перед Собственником (Собственниками). Вся ответственность за порчу или потерю имущества Собственника и Общего имущества ПА, а также правовые последствия неработоспособности и отсутствия функционирования любых инженерных систем ПА, в данном случае, переходит на Собственника (Собственников).

7. Порядок изменения и расторжения Договора

- 7.1. Выбор Исполнителя, существенные условия работы Исполнителя, а также утверждение формы Договора, осуществляется решением Общего собрания Собственников НП ПА. Отказ от заключения Договора с Исполнителем не освобождает Собственника от несения бремени содержания Общего имущества ПА.
- 7.2. В случае принятия соответствующего решения ОСС, данная форма Договора является одинаковой и обязательной для заключения всеми Собственниками НП ПА.
- 7.3. Смена Исполнителя производится Собственником (Собственниками) или самим Исполнителем в соответствии с действующим законодательством РФ. При этом данный пункт Договора предполагает проведение Общего собрания Собственников НП ПА, которое инициирует и проводит Собственник (Собственники) или Исполнитель, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.4. 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, если это не противоречит действующему законодательству РФ.

7.5. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, на основании соответствующего решения Общего собрания Собственников НП ПА. В этом случае Договор считается расторгнутым через 30 (тридцать) дней с момента принятия такого решения.

7.6. 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.

7.7. Исполнитель имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. В этом случае Исполнитель уведомляет Собственника (Собственников) о расторжении Договора любым законным способом и через 30 (тридцать) дней с даты отправки соответствующего уведомления Договор считается расторгнутым. При этом вся ответственность за имущество Собственника и 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).

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен на 1 (один) год.

8.2. В случае отсутствия условий для расторжения (заявления Собственника, решения ОСС, решения суда или органов власти и т.п.), Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. 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, влияющие на исполнение обязательств по Договору, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых не несут ответственности.

9.2. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 9.1. Договора, любая из Сторон уведомляет другую Сторону о наступлении соответствующих обстоятельств в течение 5 (пять) рабочих дней с момента их наступления.

10. Заключительные положения

10.1. Стороны договорились, что любые официальные сообщения и уведомления Сторон, связанные с Договором (изменение Договора, расторжение Договора, подписание дополнительных соглашений, изменение Цены Договора и т.п.), признаются Сторонами отправленными надлежащим образом, если они осуществлены с использованием электронных средств связи (электронная почта, СМС-уведомление, мессенджеры Telegram и WhatsApp) по реквизитам (адрес электронной почты, номер телефона), указанным в разделе 11 Договора. Ответственность за актуальность данных реквизитов каждая из Сторон несёт самостоятельно, каждая за свои реквизиты.

10.2. По 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 в порядке, установленном действующим законодательством РФ), в целях выполнения условия Договора. В связи с этим Собственник подписывает соответствующее согласие одновременно с подписанием Договора.

10.3. В связи с тем, что ПА является объектом повышенной пожарной опасности, то Собственник подписывает расписку об ознакомлении с правилами пожарной безопасности и обязательство по их соблюдению одновременно с подписанием Договора.

10.4. Пункты Договора: 3.2.1., 4.1.9., 7.1., 7.7. являются существенными.

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

10.6. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10.7. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих равную юридическую силу.

10.8. 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.chaykarparking.ru

Генеральный директор
ООО «Центр»

_____ Мушников А.В.

Собственник:

ФИО

Паспорт

Адрес

Телефон

_____ ФИО