

ДОГОВОР № _____
по управлению автомобильной парковкой

г. Новосибирск

« ____ » _____ 20 г.

_____, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании _____, и Общество с ограниченной ответственностью «Сибавтостройсервис», именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Оспенникова Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. **Управляющая организация** обязуется оказывать услуги и выполнять работы, направленные на достижение целей управления автомобильной парковкой, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова (далее по тексту – объект), а **Собственник** обязуется оплачивать эти услуги и работы согласно условиям настоящего Договора.

1.2. Услуги и работы по управлению объектом включают:

- качественное и надлежащее содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта;
- создание условий для сохранности общего имущества объекта;
- обеспечение пользователей автостоянок объекта коммунальными и иными услугами надлежащего качества и в надлежащем количестве;
- иные услуги и работы, направленные на достижение целей управления объектом.

1.3. Работы и услуги осуществляются **Управляющей организацией** в соответствии с условиями настоящего Договора, а также на основании действующих в Российской Федерации нормативных документов и правил, их положений, в том числе рекомендуемых, действующих на момент заключения Договора.

2. ОБЩИЕ ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. **Стороны обязуются:**

2.1.1. Содержать общее имущество объекта в соответствии с требованиями нормативных документов, а также действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, угрожающих безопасности и/или здоровью.

2.1.2. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия пользования объектом.

3. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

3.1. **Управляющая организация** своими силами, а также силами иных организаций оказывает услуги и выполняет работы, согласно Перечня и стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение №1 к настоящему договору). Договора с иными организациями **Управляющая компания** заключает от своего имени и за счет **Собственника**.

3.2. На момент заключения настоящего Договора «Перечень и стоимость работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями» (Приложение №1 к настоящему договору), оказываемых и выполняемых **Управляющей организацией** и иными организациями по настоящему Договору за ежемесячную плату **Собственника**, согласно условиям настоящего Договора, является исчерпывающим.

Услуги и работы, не предусмотренные «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями» (Приложение № 1 к настоящему договору) оказываются и выполняются **Управляющей организацией** для **Собственника** за отдельную плату.

3.3. **Управляющая организация обязуется:**

- оказывать услуги и выполнять работы качественно, в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- не позднее, чем за 1 (одни) сутки предупреждать **Собственника** о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг;
- в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора произвести осмотр коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов объекта и оформить соответствующий Акт;
- в течение 90 (девяноста) рабочих дней со дня оформления Акта осмотра коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов объекта, представить на его основании предложения **Собственнику** по необходимым дополнительным работам и услугам, не предусмотренными «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями» (Приложение № 1 к настоящему договору) на момент подписания Договора;
- вести соответствующую техническую документацию на объект;
- представлять **Собственнику** платежные документы по факту внесения им платы;
- выполнять заявки **Собственника** по устранению неисправностей и аварий;
- рассматривать предложения и заявления **Собственника** по улучшению работы **Управляющей организации** в месячный срок;
- направлять своего представителя для участия в общих собраниях **Собственников**;
- учитывать предложения и пожелания **Собственника** при проведении текущего, капитального ремонта;
- по вторникам и четвергам с 16.00 до 18.00 организовать прием граждан по личным вопросам;
- обеспечить круглосуточную охрану и сохранность общего имущества с соблюдением всех норм и правил;

3.4. **Управляющая организация** обязана предупреждать **Собственника** о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием **Собственником** автостоянки не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других **Собственников** автостоянок.

3.5. Нести ответственность за соблюдение Правил пожарной безопасности и противопожарной защиты при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самостоятельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, мест общего пользования, запасных выходов и т.д.

3.6. Выполнять правила пользования автостоянкой, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:

- поддерживать чистоту и порядок на автостоянке и других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать засорения канализации;
- не допускать курение на объекте;
- не производить слив воды из системы и приборов отопления.

В случае повторных нарушений со стороны **Собственника** потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

4. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.

4.1. **Собственник** обязуется:

4.1.1. Использовать и содержать занимаемую автостоянку, а также общее имущество объекта исключительно в соответствии с их назначением и под цели согласно действующему законодательству РФ.

4.1.2. Допускать на занимаемую автостоянку работников **Управляющей организации**, а также лиц, имеющих право проведения работ на системах электро-, водоснабжения и водоотведения для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов объекта, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

4.1.3. Незамедлительно сообщать **Управляющей организации** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 27 об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях объекта.

4.1.4. Нести ответственность за соблюдение Правил пожарной безопасности и противопожарной защиты при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самостоятельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, мест общего пользования, запасных выходов и т.д.

4.1.5. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и местного самоуправления, а также **Управляющей организации**:

- не производить перенос инженерных сетей на занимаемой автостоянке;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети;
- дополнительную регулирующую и запорную арматуру;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций объекта;
- не производить самостоятельных отключений систем инженерного оборудования, за исключением аварийных ситуаций;
- не производить переустройство и реконструкцию занимаемой автостоянки.

4.1.6. Производить оплату за услуги и работы **Управляющей организации** по управлению объектом, предусмотренные «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 1 к настоящему договору) в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.7. Пропорционально своей доле в общем имуществе объекта принимать участие в оплате общих для объекта дополнительных расходов, не предусмотренных в «Перечне и стоимости работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 1 к настоящему договору) и направленных на достижение целей управления объектом.

4.1.8. Выполнять правила пользования автостоянкой, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:

- поддерживать чистоту и порядок на автостоянке и других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать засорения канализации;
- не допускать курение на объекте;
- не производить слив воды из системы и приборов отопления.

5. ПРАВА СОБСТВЕННИКА.

5.1. Собственник имеет право:

- 5.1.1. Получать услуги в объемах, не ниже установленных настоящим Договором и органами местного самоуправления нормативов потребления услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 5.1.2. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, причиненные **Управляющей организацией** вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- 5.1.3. Предоставлять заявки и предложения на проведение дополнительных работ и оказание дополнительных услуг, не предусмотренных «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями» (Приложение № 1 к настоящему договору).
- 5.1.4. В установленные настоящим Договором и законодательством РФ сроки, требовать от **Управляющей организации** устранения выявленных недостатков в услугах и работах, если эти недостатки возникли вследствие ненадлежащего выполнения **Управляющей организацией** своих обязательств по настоящему Договору.
- 5.1.5. Вносить предложения по улучшению работы **Управляющей организации**.
- 5.1.6. Получать платежные документы по факту внесения платы по настоящему Договору.
- 5.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

6.1. Управляющая организация вправе:

- 6.1.1. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения **Собственником** обязательств по платежам и иные убытки, причиненные **Собственником** вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- 6.1.2. Организовывать и проводить проверки коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов объекта.
- 6.1.3. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги в одностороннем порядке производить перерасчет платы по настоящему Договору.
- 6.1.4. Заключать договоры, направленные на достижение целей управления объектом с любыми физическими и юридическими лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством РФ.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ

7.1. Управляющая организация вправе по настоящему Договору на основании решения общего собрания **Собственников** проводить и/или организовывать работы по капитальному ремонту (реконструкции) объекта или его отдельных элементов:

7.1.1. Управляющая организация обязана известить **Собственников** об установленных согласно техническим регламентам сроках проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) объекта или отдельных элементов не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до их наступления.

7.1.2. Решение о проведении работ по капитальному ремонту (реконструкции) объекта или отдельных элементов, принимается **Собственниками** на общем собрании с участием представителя Управляющей организации не позднее, чем за 2 (два) месяца до наступления регламентных сроков таких работ и оформляется соответствующим протоколом.

7.1.3. На общем собрании **Собственников** по вопросу проведения капитального ремонта (реконструкции) объекта или отдельных элементов решаются следующие вопросы:

- целесообразность проведения капитального ремонта (реконструкции) объекта;
- содержание и сроки проведения работ (составление дефектной ведомости и календарного плана-графика работ);
- ориентировочная цена работ и материалов;
- порядок оплаты работ;
- выбор генеральной подрядной организации;
- качество и гарантийные сроки на работы;
- ответственность и права сторон;
- контроль со стороны **Собственников** качества выполнения работ.

7.1.4. На условиях, определенных решением общего собрания **Собственников**, Управляющая организация с подрядной организацией заключает договор на проведение работ по капитальному ремонту (реконструкции) объекта или отдельных элементов.

7.2. Управляющая организация вправе проводить и/или организовывать работы по комплексному ремонту автостоянок **Собственников** по их письменным заявлениям:

7.2.1. На основании заявления **Собственника** между **Управляющей организацией** и **Собственником** заключается Договор, в котором оговариваются следующие вопросы:

- содержание и сроки проведения работ (составление дефектной ведомости и календарного плана-графика работ);
- ориентировочная цена работ и материалов;
- порядок оплаты работ;
- качество и гарантийные сроки на работы;
- ответственность и права сторон;
- контроль со стороны **Собственника** качества выполнения работ.

7.3. Управляющая организация за дополнительную плату также вправе проводить и/или организовывать иные работы и оказывать иные услуги, не предусмотренные в «Перечне и стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями» (Приложение № 1 к настоящему договору) по письменным заявлениям **Собственников**.

В частности, **Управляющая организация** вправе по заявлению Собственника устранять повреждения автостоянки Собственника, а также производить ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, электротехнического и иного оборудования, находящегося на автостоянке Собственника и не относящегося к общему имуществу объекта.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

8.1. **Собственник** осуществляет контроль над выполнением **Управляющей организацией** ее обязательств по настоящему Договору самостоятельно или через уполномоченное лицо, представляющего интересы собственника на основании доверенности, оформленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Недостатки, выявленные **Собственником** автостоянки, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей **Управляющей организации**:

8.2.1. Недостатки, указанные в акте, а также предложения **Собственников** по устранению этих недостатков, рассматриваются **Управляющей организацией** в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения акта.

8.2.2. **Управляющая организация** в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения акта, вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании **Собственников** с участием своего представителя.

8.2.3. В случае отказа **Собственников** от проведения общего собрания по обсуждению выявленных недостатков, причин их возникновения и предложений по их устранению, **Управляющая организация**, если эти недостатки возникли по вине **Управляющей организации**, вследствие ненадлежащего выполнения своих обязательств по настоящему Договору, устраняет выявленные недостатки.

8.3. **Управляющая организация** не чаще чем раз в квартал, на организованном **Собственниками** общем собрании, может отчитываться перед **Собственниками** о выполненных за отчетный период работах и оказанных услугах.

9. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ

9.1. Плата по настоящему Договору включает:

9.1.1. Плату за работы и услуги согласно «Перечня и стоимости работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 1 к настоящему договору).

9.2. Расчетный период для оплаты работ и услуг, предусмотренных «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 1 к настоящему договору) устанавливается в один календарный месяц.

Срок оплаты – до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

9.3. Плата осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Управляющей организации** через отделения Сбербанка или в кассу **Управляющей организации**.

9.4. Оплата дополнительных работ и услуг, не предусмотренных «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 1 к настоящему договору) производится **Собственником** отдельно от платы по настоящему Договору, согласно решению общего собрания **Собственников**, условиям отдельно заключенного **Собственником** договора с **Управляющей организацией**.

9.5. Размер оплаты работ и услуг по капитальному ремонту (реконструкции) объекта и отдельных элементов устанавливается на договорной основе между **Управляющей организацией** и **Собственниками**.

Основанием для установления цены договора является решение общего собрания **Собственников** автостоянок, принятого с учетом рекомендаций **Управляющей организации** с экономическим обоснованием стоимости работ и услуг.

9.6. Размер оплаты работ и услуг, направленных на достижение целей управления объектом, подлежит обязательной ежегодной индексации без согласования с **Собственником**:

- в размере официального уровня инфляции в Российской Федерации, установленного органами государственной власти за истекший год;
- вследствие изменения уровня тарифов и/или нормативов потребления органами местного самоуправления;
- вследствие отказа **Собственников** от проведения капитального ремонта (реконструкции) объекта или отдельных элементов в установленные регламентами сроки;
- в связи с изменением цен на комплектующие, оборудование, работы и материалы;
- в связи с изменением цен на работы и услуги сторонних организаций.

9.7. **Управляющая организация** обязана извещать **Собственника** об изменениях размера оплаты работ и услуг, предусмотренных пунктами 9.6. не менее чем за 1 (один) месяц до вступления изменений в силу.

9.8. Неиспользование автостоянки не освобождает **Собственника** от оплаты работ и услуг согласно «Перечня и стоимости работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 1 к настоящему договору).

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Все изменения к настоящему Договору действительны, если они выполнены в письменной форме путем составления дополнительного соглашения, подписанного Сторонами.

10.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут **Собственником** в одностороннем порядке без согласия **Управляющей организации** только на основании решения общего собрания **Собственников** автостоянок. При этом **Собственники** должны в письменной форме уведомить **Управляющую организацию** о причинах расторжения за 30 (тридцать) календарных дней до расторжения Договора. При этом **Собственник** осуществляет расчет с **Управляющей**

организацией согласно "Перечня и стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями" (Приложение №1 к настоящему договору) до даты расторжения договора, включительно.

Если устранение причин расторжения настоящего Договора находится в компетенции Управляющей организации и если ею за 30 (тридцать) календарных дней предприняты меры по устранению этих причин и при согласии Собственников автостоянок, действие Договора может быть продолжено.

10.3. Договор подлежит изменению, независимо от согласия Сторон, в случае принятия закона или другого нормативного Акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали на момент заключения Договора.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. В случае, если Собственник не своевременно и/или не полностью внес плату по настоящему Договору, последний обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, 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.

11.3. Уплата пени не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств по Договору.

11.4. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору, возмещаются в полной сумме сверх неустойки.

11.5. Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий Собственника в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный Управляющей организацией в результате судебных решений по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

11.6. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника обеспечивает Управляющая организация за счет Собственника, либо, с согласия Управляющей организации, Собственник.

11.7. Если Собственниками автостоянок не производятся регламентные работы по капитальному ремонту (реконструкции) объекта или отдельных элементов, согласно п. 7.1. настоящего Договора, ответственность за состояние общего имущества дома и его ухудшение, ложится на Собственников автостоянок.

Вместе с тем, в случае невыполнения Собственниками автостоянок регламентных работ по капитальному ремонту (реконструкции) объекта или отдельных элементов, Управляющая организация оставляет за собой право изменять размер платы по Договору в части содержания и текущего ремонта общего имущества объекта на сумму увеличения затрат на эксплуатацию объекта в одностороннем порядке.

11.8. При постановке автомобиля на автостоянку Собственник обязан в присутствии сотрудников охраны произвести осмотр автомобиля на предмет выявления, каких бы то ни было повреждений с указанием их в журнале осмотра автомобиля. После чего считается, что автомобиль принят под охрану. В случае нарушения Собственником порядка сдачи автомобиля под охрану сотрудники охраны, а также Управляющая компания ответственности за повреждения автомобиля не несут и все претензии будут считаться безосновательными и не подлежащие удовлетворению.

11.9. Устранение недостатков инженерного оборудования, строительства, выявленных в процессе обслуживания объекта после истечения гарантийного срока эксплуатации, производится за счет средств Собственников автостоянок на основании дополнительного Договора.

11.10. Договор заключен на срок 5 (пять) лет.

11.11. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

11.12. Действие настоящего Договора по истечении срока действия продлевается на 5 (пять) лет на тех же условиях и без подписания нового Договора, если не принято решение общего собрания Собственников автостоянок о смене Управляющей организации и расторжении настоящего Договора.

11.13. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, первый из которых хранится в Управляющей организации, второй – у Собственника.

11.14. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.15. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение №1 Перечень и стоимость работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями.

11.16. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:

ООО «Сибавтостройсервис»

Адрес: 630102, г. Новосибирск, ул. Кирова, (27)

р/с 40702810400000014960

в Новосибирский филиал ПАО «ФК Открытие»

БИК 045004839, ИНН/КПП 5405312776/540501001,

ОГРН 1065405039150

Собственник:

Паспорт: _____ № _____, выдан

Зарегистрирован по адресу: г.

_____ ул. _____, д. _____, кв. _____

Номер автостоянки _____

Подписи сторон

Директор ООО «Сибавтостройсервис»

/В.В.Оспенников/



_____ / _____ /

Перечень и стоимость
работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями по управлению
автомобильной парковкой по ул. Кирова, (27)

Вид здания – **автомобильная парковка;**
Количество въездов – **2;**
Количество автостоянок – **139;**
Общая площадь – **8 846,2 кв.м.**

№ п/п	Виды работ (услуг)	Тариф (в месяц)
1	Управление общим имуществом объекта	726,00
2	Коммунальные услуги (электричество, ХВС, ГВС, отопление)	По счетчику
3	Ремонт и обслуживание	23,20
4	Обслуживание противопожарной автоматики	72,66
	ИТОГО в месяц за одно парковочное место	821,86 руб.

Управляющая организация:

Директор ООО «Сибавтостройсервис»



М.П.

/В.В.Оспенников/

Собственник:
