

# Договор управления № \_\_\_/ММ

г. Москва

«   » \_\_\_\_\_ 2015 года

именуемая(ый) в дальнейшем «**Заказчик**», с одной стороны, и **ООО «ЭкоИнвестСтрой»** (лицензия № 077000061 от 20.03.2015г.) в лице Генерального директора Айнетдиновой Гузелии Фатыховны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

## **Определения и понятия, используемые в Договоре.**

**Объект недвижимости:** многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным гаражом – стоянкой по адресу: г. Москва, ул. М. Полянка, д. 2, в котором Заказчику принадлежит жилое/нежилое помещение, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**Управляющая компания** - организация, уполномоченная Заказчиком на выполнение функций по управлению таким домом, на заключение по агентскому поручению Заказчика, от своего имени и за счет Заказчика договоров со снабжающими организациями на поставку коммунальных услуг. Отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых Заказчику предоставляются коммунальные услуги.

**Общее имущество в многоквартирном доме:**

- помещения в данном доме, принадлежащие Заказчику, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование и иное, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяется в соответствии с действующим Законодательством РФ.

**Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг, сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Целью Договора является управление подземным гаражом-стоянкой (паркингом), обеспечивающее его безопасное использование при соблюдении прав и интересов всех собственников машиномест.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Заказчик поручает, а Управляющая компания обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и управлению подземным гаражом-стоянкой (паркингом), расположенным в многоквартирном жилом доме с нежилыми помещениями и подземным гаражом – стоянкой по адресу: г. Москва, ул. М. Полянка, д. 2.

Перечень работ и услуг, выполняемых Управляющей компанией, указан в Приложении № 1 к Договору.

2.2. Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых Управляющей компанией в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора, может производиться:

- по решению Общего собрания собственников;
- в иных случаях, предусмотренных действующим Законодательством РФ.

2.3. Услуги, не входящие в перечень работ и услуг в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, оказываются Заказчику на основании заключения дополнительного соглашения.

2.4. Заказчику на праве собственности принадлежит следующее **Машиноместо(а)**:

- Машиноместо № \_\_\_\_ площадью \_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу: город Москва, ул. Малая Полянка, д.2, \_\_\_\_\_, что подтверждается Свидетельством о праве собственности от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года на бланке серии \_\_\_\_\_.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.

3.1. Управляющая компания представляет интересы Заказчика во всех государственных и муниципальных органах управления, а также перед любыми третьими лицами по всем вопросам, связанным с эксплуатацией паркинга.

3.2. Управляющая компания вправе разрабатывать обязательные правила пользования паркингом, обеспечивающие его безопасное использование при соблюдении прав и интересов всех собственников машиномест. Данные Правила являются Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.3. Управляющая компания вправе требовать от Заказчика внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.4. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги органами государственной власти города Москвы, а также на основании перечня работ и услуг (приложение №1), Управляющая компания вправе готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и управление подземным гаражом -стоянкой (паркингом) и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.5. При оказании услуг Управляющая компания вправе привлекать третьих лиц, при условии наличия у них надлежащих разрешений, лицензий, сертификатов на оказание соответствующих услуг/выполнение работ. При этом Управляющая компания отвечает перед Заказчиком за действия привлеченных им третьих лиц как за свои собственные.

3.6. Управляющая компания обязуется в срок не более 10 (Десять) рабочих дней осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Заказчика и принимать соответствующие меры.

3.7. Управляющая компания обязуется незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций в паркинге, в кратчайшие сроки уведомлять Заказчика о возникновении таких ситуаций при наличии угрозы имуществу Заказчика.

3.8. По письменному требованию Заказчика, которое получено уполномоченным представителем Управляющей компании - инженером по слаботочным системам, в кратчайшие сроки блокировать электронный пропуск (активную метку). В случае потери или поломки электронного пропуска (активной метки) по вине Заказчика, Заказчик за свой счет приобретает электронный пропуск (активную метку) в специализированных магазинах, либо у Управляющей компании.

3.9. Управляющая компания не несет ответственности за сохранность автомобиля (автомобилей), находящихся в паркинге, а также имущества, находящегося в автомобиле.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА.

4.1. Заказчик обязуется по требованию Управляющей компании освободить Машиноместо на время проведения работ, связанных с ремонтом паркинга либо с устранением аварийных ситуаций.

4.2. Заказчик обязуется использовать Машиноместо только для стоянки автомобиля.

4.3. Заказчик обязуется соблюдать правила пользования подземным паркингом (Приложение № 2 к настоящему Договору).

4.4. Заказчик обязуется соблюдать установленный контрольно-пропускной режим.

4.5. В случае утери или порчи электронного пропуска незамедлительно сообщить об этом Управляющей компании.

4.6. Заказчик обязуется письменно уведомить Управляющую компанию об отчуждении Машиноместа по любым основаниям (продажа, дарение и др.) и о передаче права пользования Машиноместом (аренда, безвозмездное пользование и др.). В случае отчуждения по любым основаниям Машиноместа, Заказчик обязан не позднее 5 (Пять) календарных дней представить документы на нового собственника.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

5.1. Цена услуг, оказываемых в соответствии с Договором, составляет 3300 (Три тысячи триста) рублей 00 копеек за одно Машиноместо в месяц.

5.2. Цена услуг, оказываемых в соответствии с Договором, может быть изменена на основании решения общего собрания собственников.

5.3. Оплата услуг производится 1 (Один) раз в месяц, до 10 (Десятого) числа текущего месяца.

5.4. Управляющая компания до 25 числа, предшествующего расчетному, помещает в почтовый ящик квартиры, принадлежащей Заказчику или передает в офис Заказчика счет на оплату услуг в соответствии с настоящим Договором.

5.5. В случае просрочки оплаты услуг Управляющая компания вправе потребовать от Заказчика уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.6. Заказчик вправе оплатить услуги Управляющей компании досрочно.

5.7. По соглашению Сторон Управляющая компания за дополнительную плату выполняет работы и услуги, не предусмотренные Приложением № 1 к настоящему Договору.

В частности, но не исключительно, за дополнительную плату выполняются:

- устранение повреждения имущества паркинга, вызванное действиями Заказчика.

5.8. Для получения справок, выписок из финансово-лицевого счета и иных документов об отсутствии задолженности, Заказчик обязан оплатить жилищно-коммунальные услуги за текущий месяц, а при наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, оплатить её в полном объеме с предъявленными штрафными санкциями в случае их применения в соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ и настоящим Договором.

5.9. Если Заказчик более чем на 2 (Два) месяца просрочит внесение платежей по настоящему Договору, Управляющая компания вправе в одностороннем порядке приостановить предоставление Услуг по Договору до момента оплаты Услуг.

5.10. Заказчик не вправе требовать изменения размера оплаты, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01 мая 2015 года и действует до «   » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

6.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- в случае принятия решения общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в Доме о выборе способа управления домом;

При смене Управляющей компании по решению общего собрания собственников дома настоящий Договор прекращает свое действие с момента передачи Объекта недвижимости вновь выбранной Управляющей компании, но не ранее 30 дней с момента подачи Управляющей компании решения общего собрания о смене формы управления или управляющей компании. В случае если Управляющая компания вынужденно продолжает обслуживать Объект недвижимости после прекращения настоящего Договора, Заказчик обязан производить оплату Управляющей компании

за обслуживание объекта недвижимости в полном размере до фактического окончания обслуживания.

- в случае прекращения права собственности Заказчика на Машиноместо.

6.3. В случае прекращения действия настоящего Договора по любым основаниям Заказчик обязуется вернуть Управляющей компании электронный пропуск, а также полностью оплатить все услуги по Договору до момента прекращения действия Договора.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

7.2. Все споры, возникающее в связи с исполнением настоящего Договора, стороны передают на рассмотрение суда по месту нахождения Управляющей компании.

7.3. Об изменениях банковских реквизитов, почтового адреса, адреса регистрации или фамилии, имени, отчества Сторона обязана письменно уведомить другую Сторону в течение 3 (Три) календарных дней с момента принятия соответствующего решения либо внесения соответствующих изменений в правовые документы. В противном случае, сообщения, переданные по известному последнему адресу, считаются переданными надлежащим образом.

7.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Признание какого-либо пункта настоящего Договора не действительным не влечет признания Договора недействительным в целом.

7.6. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

7.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

«Приложение №1. Перечень работ и услуг»;

«Приложение №2. Правила пользования подземным паркингом ЖК «Онегин»».

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<b>УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:</b> <b>ООО «ЭкоИнвестСтрой»</b> Юридический адрес 119180, г. Москва, ул. Малая Полянка, д. 2 ИНН / КПП 7731551736/ 770601001 Р/счет 40702810838110014485 К/счет 30101810400000000225, БИК 044525225 Банк ОАО «Сбербанк России», г.Москва	<b>ЗАКАЗЧИК:</b> <b>ФИО</b> паспорт серии: адрес регистрации:
Генеральный директор  _____ Г.Ф. Айнетдинова	  _____ ФИО

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ**

1. Услуги по управлению Подземным паркингом:

- внедрение и поддержание правил пользования
- ведение лицевых счетов, расчет платежей, учет задолженности по платежам
- работы по организации функционирования всех служб
- круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы
- рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, ведение их учета, принятие мер, необходимых для устранения указанных недостатков, ведение учета устранения указанных недостатков
- осуществление контроля за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также ведение их учета.

2. Клининг:

- ежедневный сбор мусора
- сбор воды, снежной и грязевой массы
- ежедневная механизированная уборка напольных покрытий
- очистка въездных и выездных рамп, ворот
- удаление загрязнений от стен, дверей
- очистка корпусов инженерного оборудования
- уборка лифтов и лифтовых холлов, лестничных клеток
- уборка санузлов

3. Комендантская служба:

- контроль въезда/выезда автомобилей (организация пропускного режима)
- круглосуточное видеонаблюдение, обход
- незамедлительное реагирование на чрезвычайные ситуации
- контроль за соблюдением Правил пользования подземным паркингом

4. Обслуживание инженерных систем:

Техническое обслуживание и обеспечение функционирования всех систем и оборудования дома, а именно:

- лифтов
- вентиляционных каналов
- систем отопления
- систем освещения
- систем водоснабжения и канализации
- систем дымоудаления
- систем электроснабжения
- системы водяного пожаротушения
- системы радиовещания
- систем приточно-вытяжной вентиляции
- системы контроля доступа, видеокамер, мониторов.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ	ЗАКАЗЧИК
ООО «ЭкоИнвестСтрой»	ФИО
Генеральный директор	
_____ Г.Ф. Айнетдинов	_____ ФИО

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДЗЕМНЫМ ПАРКИНГОМ ЖК «ОНЕГИН»**

**I. Общие положения**

1. Въезд в Паркинг осуществляется только по Электронным пропускам (активным меткам), передача электронного пропуска для въезда/выезда других транспортных средств запрещена.
2. Скорость движения по Паркингу - не более 5 км/ч.
3. Максимально допустимая высота транспортного средства для въезда в Паркинг 2,20м, длина не более 5,60 м, при превышении указанных габаритов Въезд запрещен.
4. Въезд в Паркинг транспортных средств в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями, на буксире запрещен.
5. Въезд в Паркинг транспортных средств в загрязненном состоянии категорически запрещен.
6. Стоянка транспортного средства с заведенным двигателем запрещена.
7. Блокировка проезда, пешеходных дорожек, эвакуационных выходов запрещена.
8. На территории Паркинга курение и распитие алкогольных напитков запрещено.
9. На территории Паркинга производить мойку транспортного средства запрещено.
10. Парковать транспортное средство более чем на одном парковочном месте запрещено.
11. При не санкционированном нахождении транспортного средства на территории Паркинга Управляющая компания вправе провести досмотр и/или эвакуацию транспортного средства.
12. На территории Паркинга запрещено производить какие-либо авторемонтные работы транспортного средства. Вывоз неисправного транспортного средства с территории паркинга производится владельцем своими силами и за свой счет.
13. Движение в Паркинге осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной дорожной разметкой и установленным указателям.
14. Управляющая компания не несет ответственности за повреждение или кражу транспортных средств, а также за сохранность ценностей из транспортных средств.
15. Требования сотрудников комендантской службы и администрации ЖК «Онегин», предъявляемые владельцам транспортных средств и прочим посетителям Паркинга, обязательны для исполнения.

**II. Ответственность за нарушение правил пользования Паркингом.**

1. В случае нанесения повреждения имуществу и оборудованию Паркинга, владелец транспортного средства возмещает причиненные убытки.
2. В случае нарушения владельцами транспортных средств настоящих Правил, а также отказа от уплаты эксплуатационных услуг за пользование парковочным местом, Управляющая компания оставляет за собой право на отказ в предоставлении въезда на территорию парковки, а также блокировки электронного пропуска.
3. Прочие отношения регулируются действующим законодательством РФ, а также договором между владельцем транспортного средства и Управляющей компанией.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ	ЗАКАЗЧИК
<b>ООО «ЭкоИнвестСтрой»</b> Генеральный директор  _____ Г.Ф. Айнетдинова	<b>ФИО</b>   _____ ФИО