

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФЛИНКБАУ»

Д.Г. Матюшов



Форма договора управления гараж-стоянкой, находящимся по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, ул. Первомайская, д. 21, утверждена в редакции от 19.06.2018г. Решением №1 единственного собственника.

**Договор № _____
управления гараж-стоянкой**

г. Балашиха

_____._____._____г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт Сервис» (ООО «Комфорт Сервис»), в лице генерального директора Золотухина Р.Е., действующего на основании Устава и именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственник помещений гаража-стоянки, расположенной по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Первомайская, д. 21 (мкрн. 28 участок Б), _____

в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, а совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Способом управления гараж-стоянкой, находящимся по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, ул. Первомайская, д. 21, является управление Управляющей организацией, по решению единственного собственника №1 от 19.06.2018г.

1.2. Настоящий договор заключен с целью обеспечения Управляющей организацией в границах ее эксплуатационной ответственности надлежащего содержания ремонта Общего Имущества (далее «ОИ») (в том числе управления), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление пользователям коммунальных и дополнительных (прочих) услуг.

1.3. Настоящий договор является договором смешанного вида, включающим в себя элементы различных договоров, и считается согласованным со стороны собственников помещений при принятии ими на их общем собрании решений по условиям (заданию) договора управления, заключаемого с Управляющей организацией.

1.4. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ, иными положениями гражданского законодательства РФ.

1.5. При заключении настоящего договора передача ОИ на баланс Управляющей организации не производится в связи с этим Управляющая организация не является собственником приемных устройств и внутренних сетей, присоединяемых к сетям ресурсоснабжающих организаций (далее – РСО).

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией по заданию собственников помещений, в течение согласованного срока, за плату работ и услуг по

содержанию и текущему ремонту общего имущества (далее ОИ) согласно перечню, приведенному в Приложениях № 2 к настоящему договору и определенного решением общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом, предоставление коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, путем приобретения соответствующих коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг Собственникам и иным пользователям помещений, управление гараж-стоянкой, расположенной по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, ул. Первомайская, д. 21.

2.2. Надлежащее содержание ОИ осуществляется Управляющей организацией в соответствии с требованиями оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания ОИ.

2.3. Состав ОИ на момент заключения настоящего договора указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.3.1. Состав ОИ может быть изменен решением собственника.

2.3.2. Состав и описание технического состояния ОИ уточняется на основании ежегодных (весенних и осенних) осмотров ОИ, результаты которых оформляются Управляющей организацией актами.

2.4. Перечень услуг и работ, включая услуги управления, необходимых для обеспечения надлежащего содержания и ремонта ОИ (Приложение № 2 к настоящему договору), Указанный перечень услуг и работ составляется Управляющей организацией.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту ОИ, включая услуги управления, может быть изменен по предложению Управляющей организации решением общего собрания собственников помещений на основании результатов ежегодных технических осмотров общего имущества.

2.6. Перечень коммунальных услуг, исполнителем которых является Управляющая организация, включает в себя: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

2.7. Перечень дополнительных (прочих) услуг формируется решением собственника по предложению Управляющей организации.

2.8. Управляющая организация в процессе реализации договора управления выступает в интересах собственников помещений.

2.9. Управляющая организация не является потребителем коммунальных ресурсов; коммунальный ресурс приобретается Управляющей организацией с целью предоставления коммунальных услуг собственникам помещений.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или путем заключения договоров от своего имени, но за счёт собственников помещений, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту ОИ, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления деятельность.

3.1.2. Обеспечить потребителям предоставление коммунальных услуг, в том числе:

а) заключить от своего имени, но за счёт собственников помещений договоры с РСО на предоставление потребителям коммунальных услуг;

б) обеспечивать техническую готовность внутренних сетей, инженерного оборудования и приборов учета к приему коммунальных ресурсов;

3.1.3. Обеспечить хранение проектной, технической, исполнительной и иной документации. При отсутствии Акта о передаче проектной и исполнительной документации Управляющая организация не несет ответственности за её хранение и последующую передачу при расторжении договора, хранение актов весенних и осенних осмотров ОИ и техническую документацию, а также внесение изменений и дополнений в указанную документацию.

3.1.4. Обеспечить хранение ранее полученных от собственников помещений копий правоустанавливающих документов на нежилые помещения.

3.1.5. Осуществлять функции по содержанию и ремонту ОИ, в том числе управлению в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а именно:

- обеспечить надлежащее управление, санитарное и техническое состояние ОИ;
- обеспечить соблюдение условий и порядка владения и пользования ОИ в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками помещений ОИ или препятствующих этому;
- представлять интересы собственников помещений в отношениях с третьими лицами (РСО, подрядными организациями, ОМС и иными лицами) по вопросам управления и эксплуатации ОИ;
- контролировать своевременное внесение собственниками платы за содержание и коммунальные услуги;
- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению ОИ;
- доводить до потребителей платежные документы, которые также являются отчетом (актом) о выполнении работ и услуг по содержанию и ремонту ОИ, в срок с 01-го числа по 5-е число месяца, следующего за расчетным месяцем, путем размещения их на стенде информации гараж-стоянки.

- обеспечивать обработку персональных данных потребителей в соответствии с требованиями Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ.

3.1.6. Осуществлять для каждого потребителя расчет размера платы за содержание и коммунальные услуги, и ее начисление.

3.1.7. Осуществлять реализацию мероприятий по энергосбережению, в том числе:

- ежемесячно (с 25 по 28 число текущего месяца) снимать показания ОДПУ, фиксировать их в журналах учета показаний и до 28 числа текущего месяца передавать их в РСО;

- обеспечить техническое обслуживание и своевременную поверку приборов учёта.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, устранять аварии и выполнять заявки собственников в сроки, установленные законодательством РФ, в том числе обеспечить:

3.1.8.1. устранение аварий, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в срок не более 3-х часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.8.2. размещение объявлений на информационных стендах у входов / въездов в гараж.

3.1.9. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора, а также в случае изменения способа управления или изменения управляющей организации, передать техническую документацию на гараж-стоянку и иные связанные с управлением документы председателю совета собственников или одному из собственников машиномест, указанному в решении общего собрания собственников машиномест. Передаче подлежит лишь та документация, владение которой подтверждается Актом передачи документации.

3.1.10. Размер неустоек (штрафов) за нарушение Собственником условий настоящего договора, рассчитанных в соответствии с федеральными законами, указывается Управляющей организацией в платежном документе, направляемом Собственнику в течение 5 рабочих дней с момента подготовки такого платежного документа.

3.1.11. Уведомлять Собственника о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного использования машиномест и сохранности имущества Собственника. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Собственником решения о порядке и способе финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения. В случае, если порядок финансирования Собственником не определен, а Управляющей организацией такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного использования помещений и сохранности имущества Собственника, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ

является акт планового или внепланового осмотра гараж-стоянки. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать от потребителей своевременной оплаты за оказанные услуги.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за оказанные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.3. Представлять интересы собственников помещений в Органах Местного Самоуправления, судебных и иных органах и организациях по вопросам, связанным с управлением гараж-стоянкой, содержанием и ремонтом.

3.2.4. В установленном законом порядке требовать возмещения затрат и убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника.

3.2.5. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимые для выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, а также привлекать к выполнению работ по содержанию и ремонту ОИ сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы.

3.2.6. При выполнении Правил пожарной безопасности размещать технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации ОИ, в помещениях, являющихся ОИ.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязуется:

4.1.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий в помещении потребителя, а также при обнаружении нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную ею, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий:

- при пожаре – немедленно сообщить в противопожарную службу и в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации;

- при обнаружении неисправностей и аварий сообщить в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.2. Своевременно (до 10 числа, месяца, следующего за расчетным месяцем) вносить Управляющей организации плату за оказанные услуги.

4.1.3. Собственник не вправе:

- е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, вносить изменения в инженерные системы;

- ж) загромождать входы и выходы, запасные выходы, коридоры, проходы, проезды, строительными материалами и крупно габаритными вещами;

- з) хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;

4.1.4. При подписании настоящего договора предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением.

4.1.5. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и текущему ремонту и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Пользоваться помещениями, входящими в состав ОИ, в соответствии с порядком, определенным решением общего собрания собственников машиномест.

4.2.2. Обращаться в Управляющую организацию с предложениями по вопросам управления и эксплуатации.

4.2.3. Поручить внесение платы за ЖКУ по настоящему договору арендатору или пользователю помещения в случае сдачи помещения в аренду или пользование.

4.2.4. Обращаться в Управляющую организацию с заявлениями, жалобами и предложениями по вопросам управления, содержания и ремонта ОИ, предоставления коммунальных и дополнительных (прочих) услуг, а также оплаты ЖКУ и требовать от Управляющей организации письменных ответов на свои заявления, жалобы и предложения.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством РФ несет материальную ответственность за нарушение обязательств, принятых на себя по настоящему договору, а также ответственность за материальный ущерб, нанесенный ОИ, собственникам или третьим лицам по ее вине.

5.2. Собственник в соответствии с законодательством РФ несет ответственность перед Управляющей организацией за нарушение обязательств, принятых на себя по настоящему договору.

5.3. В случае взыскания в судебном порядке задолженности по оплате за оказанные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации неустойку в размере 50% от общей суммы задолженности.

5.4. Собственник несет ответственность за материальный ущерб, нанесенный ОИ или третьим лицам по его вине или вине работников, выполняющих ремонтные работы в его помещении.

5.5. Управляющая организация не несет ответственность за сохранность автомобилей и других транспортных средств, а также не несет ответственность за имущество Собственника, оставленное им без присмотра в гараж-стоянке.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (пожар, буря, действия молнии и т.д.), возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть при заключении договора или предотвратить.

5.7. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.6. настоящего договора, каждая сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону и направить официальные документы, подтверждающие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по настоящему договору. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств.

6. Оплата за содержание, коммунальные и прочие услуги

6.1. Общий порядок оплаты за содержание, коммунальные и дополнительные (прочие) услуги.

6.1.1. Цена договора (комплекса услуг и работ по содержанию, текущему ремонту ОИ и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за оказанные услуги, которые Собственник обязан оплатить Управляющей организации в период действия договора.

6.1.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению гараж-стоянкой, содержанию и текущему ремонту ОИ и предоставлению коммунальных услуг указана в Приложении № 3 к настоящему договору и определена как сумма месячной платы за содержание помещения и платы за коммунальные услуги. Денежные средства, полученные в счёт оплаты за коммунальные услуги, подлежат перечислению поставщикам таких услуг и не являются выручкой Управляющей организации.

6.1.3. Собственник вносит плату за оказанные услуги за расчетный период на основании платежных документов Управляющей организации, доставляемых Собственнику в срок с 1 по 5-е число месяца, следующего за расчетным месяцем.

6.1.4. В случае предоставления платежных документов позднее 6-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем, плата за помещение может быть внесена Собственником с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

6.1.5. Собственник вправе осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих расчетных периодов.

6.1.6. Платежный документ является счетом Управляющей организации на оплату оказанных услуг и представляет собой изменяемую неотъемлемую часть настоящего договора.

6.1.7. Расчетный период для оплаты оказанных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

6.1.8. Неиспользование Собственником, нанимателями и иными лицами помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги.

6.1.9. Моментом начала пользования помещением, а также предоставления коммунальных услуг является дата подписания Собственником передаточного акта (акта приема-передачи нежилого помещения).

6.1.10. Подписанием настоящего договора стороны согласились с тем, что при оплате задолженности за оказанные услуги в первую очередь оплачивается более ранний период образования задолженности.

6.1.11. Начисление Собственнику целевых взносов для оплаты работ, не вошедших в обязательный перечень работ по содержанию и ремонту ОИМКД, и включение взносов в платежный документ производится на основании принятого общим собранием собственников помещений решения об оплате целевых взносов, в том числе решения, принятого заочным голосованием.

6.2. Порядок оплаты за содержание помещения

6.2.1. Плата за содержание помещения указывается в платежном документе, ежемесячно предоставляемом Управляющей организацией потребителю.

6.2.2. Размер платы за оказанные услуги определяется перечнем работ и услуг по содержанию ОИ с учетом предложений Управляющей организацией и устанавливается на один год (с 01 июля по 30 июня планируемого года).

6.2.3. Стороны согласовывают перечень работ и услуг, их цену.

6.2.4. Цена договора может быть изменена управляющей организацией не чаще одного раза в год и не более чем на величину инфляции года предшествующему изменению цены.

7. Особые условия

7.1. Обязанность по содержанию помещения, в том числе обязанность по обеспечению готовности механического, электрического и иного оборудования, находящегося в помещении и предназначенного для приема и предоставления услуг, возлагается на Собственника.

7.2. Контроль за соблюдением Управляющей организацией выполнения условий договора управления осуществляется собственниками помещений лично.

7.3. Собственник, подписывая настоящий договор, этим самым предоставляет Управляющей организации, при условии выполнения требований Федерального закона «О персональных данных», свое согласие на использование и обработку персональных данных, а также на передачу ограниченного объема персональных данных подрядчику, осуществляющему обработку персональных данных по договору с Управляющей организацией.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор заключен на срок – 5 лет, вступает в силу и является обязательным для сторон со дня его подписания обеими сторонами и действует до даты расторжения договора управления с Управляющей организацией. Настоящий договор управления может быть расторгнут в связи с окончанием срока действия или досрочно.

8.2. Если за 30 дней до окончания срока действия договора управления собственники помещений на своем общем собрании не приняли решения, отраженного в протоколе общего собрания собственников помещений, о прекращении действия настоящего договора в связи с

окончанием срока его действия, то в этом случае договор управления считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором. Исключением является условие о размере платы за содержание, который (размер платы) ежегодно устанавливается Управляющей организацией с 1 июля каждого года.

8.3. Внесение изменений в договор управления, в части изменения размеров оплаты за содержание помещения, осуществляется путем внесения Управляющей организацией изменений в платежный документ.

8.4. Моментом начала исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору управления является дата подписания Акта передачи гаража-стоянки в управление.

8.5. Настоящий договор управления составлен на русском языке в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.6. Собственник и Управляющая организация пришли к соглашению, что все возникающие между ними споры и разногласия при реализации договора управления устраняются путем переговоров, а в случае не нахождения приемлемого для сторон решения споры разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде г. Москвы, с соблюдением претензионного порядка. Претензия рассматривается в течение 15 (пятнадцати) дней с даты получения.

9. Адреса и реквизиты сторон