

ДОГОВОР № 05

управления подземным гаражным комплексом по адресу Россия, г.Москва, Ленинградское шоссе, дом 25, строение 6

г. Москва

2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АС-сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Вензелева Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и и гражданин (или гражданка или юридическое лицо) _____, являющийся собственником (или владельцем не оформившим право собственности) машиноместа (или машиномест) № _____ в подземном гаражном комплексе по адресу: Россия, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 25, строение 6, именуемое в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности именуемые также «Сторона», заключили настоящий договор (далее «Договор») управления подземным гаражным комплексом по адресу Россия, г.Москва, Ленинградское шоссе, дом 25, строение 6 (далее – «Гаражный комплекс»), о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

- 1.1. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, а также отраслевыми стандартами, правилами, регламентами, регулирующими порядок управления, содержания, ремонта общего имущества в гаражных комплексах на территории г.Москвы, а также смежными правовыми актами Российской Федерации и г.Москвы.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников машиномест в Гаражном комплексе.

Статья 2. Предмет Договора

- 2.1. Цель Договора – совместная деятельность Сторон Договора по обеспечению благоприятных и безопасных условий пользования машиноместами в Гаражном комплексе, организации надлежащего управления, содержания, ремонта общего имущества в Гаражном комплексе, а также предоставлению коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, являющимся законными пользователями помещений в Гаражном комплексе.
- 2.2. Управляющая организация от имени и по поручению Собственника в соответствии с условиями Договора, обязуется возмездно оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Гаражном комплексе в соответствии с приложением №2 к Договору., предоставлять коммунальные услуги Собственнику и иным лицам, являющимся законными пользователями принадлежащих Собственнику машиномест в Гаражном комплексе (членам семьи, арендаторам и т.п.), а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Гаражным комплексом, деятельность. Услуги и работы по финансированию, организации и проведению капитального ремонта Гаражного комплекса в предмет Договора не входят.
- 2.3. Состав общего имущества в Гаражном комплексе, в отношении которого осуществляется управление, содержание и ремонт, указан в приложении № 1 к Договору.
- 2.4. Характеристика Гаражного комплекса на момент заключения Договора:
 - адрес Гаражного комплекса: Россия, г.Москва, Ленинградское шоссе, дом 25, строение 6;
 - серия, тип постройки: монолитно-кирпичное строение по индивидуальному проекту, 1 уровень, 4 отсека, над Гаражным комплексом расположены многоквартирные жилые дома;
 - год постройки: 2012.
 - количество машиноместа в Гаражном комплексе по проектной документации: 470 штук, общая площадь, включая проезды 14 213,3 кв.метров.
 - места общего пользования: технические помещения, лестничные холлы и пролеты, проезды вне машиномест.

Статья 3. Права и обязанности Сторон

- 3.1. Управляющая организация обязана:
 - 3.1.1. Управлять, содержать и ремонтировать общее имущество в Гаражном комплексе в интересах Собственника с наибольшей выгодой и качеством, в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 Договора, в соответствии с приложением №2 к Договору, а также в соответствии действующим законодательством, требованиями действующих технических регламентов безопасности, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и жилищных нормативов, смежных правовых актов. В случае выявления недостаточного качества оказанной услуги и/или работы, Управляющая организация обязана в разумный срок и за свой счет устранить выявленный недостаток.
 - 3.1.2. Осуществлять предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, являющимся законными пользователями принадлежащих Собственнику машиномест в Гаражном комплексе в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. Для этого от своего имени и за свой счет Управляющая организация обязана заключать с ресурсоснабжающими организациями соответствующие договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, осуществлять непрерывный контроль за соблюдением условий договоров, а в том числе за качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг. Ответственность за соответствие регламентам безопасности в формате качественных и количественных, технических и биологических характеристик ресурса несет соответствующая ресурсоснабжающая организация, до границы, разделяющей инженерные сети ресурсоснабжающей организации от внутридомовых инженерных сетей.
 - 3.1.3. Принимать, в соответствии с п.5, п.6 ст.153 ЖК РФ, от Собственника на свой расчетный счет плату за управление, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги в Гаражном комплексе, а также другие услуги, оказываемые Управляющей организацией Собственнику в Гаражном комплексе. По дополнительному распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от арендаторов машиномест Собственника.
 - 3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Гаражного комплекса, контролировать устранение аварий, а также выполнение заявок Собственника либо иных лиц, являющихся законными пользователями принадлежащих Собственнику машиномест, в сроки, установленные законодательством и Договором.
 - 3.1.5. Организовать устранение причин и последствий аварийных ситуаций, угрожающих жизни и/или здоровью, способных причинить ущерб имуществу Собственника и иным лицам, являющимся законными пользователями принадлежащих Собственнику машиномест в Гаражном комплексе, например: залив водой, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению – в течение 60 минут с момента поступления заявки по телефону в службу круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания, при условии отсутствия существенных объективных технических препятствий устранения.
 - 3.1.6. Хранить правоустанавливающую и техническую документацию (базы данных), вносить в техническую документацию необходимые изменения, отражающие текущее состояние Гаражного комплекса, в соответствии с результатами проводимых осмотров.
 - 3.1.7. Обеспечить выполнение мероприятий, необходимых для осуществления контроля со стороны Собственника в соответствии со статьей 6 настоящего Договора.
 - 3.1.8. Контролировать своевременность информирования Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления информации о качестве услуг ниже, предусмотренного Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Гаражного комплекса, а в случае личного обращения – немедленно.
 - 3.1.9. В случае возникновения каких-либо препятствий для качественного выполнения работ/услуг по Договору, уведомить Собственника путем размещения соответствующей информации о сроках и/или задержках на информационных стендах Гаражного комплекса и немедленно принять меры к устранению данных препятствий. В случае невозможности выполнения произвести соответствующий перерасчет платы за текущий месяц.

_____/ Собственник

_____/ Управляющая организация

- 3.1.10. Информировать Собственника об изменении размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Гаражном комплексе и коммунальные услуги (в том числе в случае изменения поставщиками стоимости коммунальных ресурсов) (п.4.3) путем размещения объявлений на информационных стендах Гаражного комплекса и выставления платежных документов с новыми размерами платы.
- 3.1.11. Доставлять Собственнику платежные документы не позднее последнего дня расчетного (оплачиваемого) месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе с возможностью последующей корректировки платежа при необходимости.
- 3.1.12. Доставлять Собственнику платежные документы на иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников машиномест Гаражного комплекса, принятым в соответствии с законодательством.
- 3.1.13. Информировать Собственника о телефонах аварийно-диспетчерских служб путем размещения объявлений на информационных стендах Гаражного комплекса.
- 3.1.14. Обеспечить по требованию Собственника или уполномоченных им лиц выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов.
- 3.1.15. При необходимости направлять собственникам предложения о проведении капитального и текущего ремонта, благоустройства, модернизации общего имущества в Гаражном комплексе.
- 3.1.16. По требованию Собственника производить сверку платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе, а также в случае необходимости произвести перерасчет и выдать Собственнику обновленный платежный документ.
- 3.1.17. Предоставлять Собственнику аналитический отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение 45 дней с даты истечения календарного года. Отчет размещается на информационном стенде в гаражном комплексе. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Гаражном комплексе перечню и размеру платы, указанным в Договоре, количеству предложений, заявлений и жалоб собственников, арендаторов или иных законных пользователей машиномест в Гаражном комплексе и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.
- 3.1.18. На основании заявок Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Гаражного комплекса и/или машиноместам Собственника.
- 3.1.19. Соблюдать конфиденциальность и не распространять сведения (информацию), которые могут составить охраняемую законом тайну коммерческой, общественной, личной жизни (деятельности) Собственника, без специального письменного разрешения Собственника или без наличия законного основания, за исключением сведений (информации) согласно пункту 5.4 Договора.
- 3.1.20. Предоставлять Собственнику по его письменному запросу безвозмездную услугу по раскрытию информации о текущем порядке выполнения Предмета Договора.
- 3.1.21. Не допускать использования общего имущества собственников машиномест в Гаражном комплексе без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае наличия решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование части общего имущества Гаражного комплекса, заключать от имени и по поручению собственников соответствующие договоры, направлять вырученные денежные средства на нужды Гаражного комплекса при надлежащей отчетности их целевого использования.
- 3.1.22. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением Гаражным комплексом документы, за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения действия Договора, или по окончании срока его действия, или в момент его расторжения вновь выбранной управляющей организации.
- 3.2. Управляющая организация вправе:
 - 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.
 - 3.2.2. Приостанавливать и далее прекращать оказание работ и/или услуг (основных и дополнительных) по Договору в случае задолженности Собственника более 3-х месяцев по оплате платежа за управление, содержание и ремонт, а также коммунальные услуги в Гаражном комплексе, с предварительным уведомлением, до полного возмещения задолженности. А также в претензионном либо судебном порядке взыскивать с Собственника задолженность и убытки, нанесенные Управляющей организации несвоевременной и/или неполной оплатой в порядке, установленном действующим законодательством и обычаями делового оборота.
 - 3.2.3. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий календарный год размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе на основании перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг в Гаражном комплексе и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников.
 - 3.2.4. Поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям. При этом ответственность за полноту и качество выполняемых иными организациями работ и услуг перед Собственником несет Управляющая организация.
- 3.3. Собственник обязан:
 - 3.3.1. Своевременно и полностью (и вне зависимости от факта оформления права собственности на принадлежащие Собственнику машиноместа) вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе, а также иные платежи, установленные Договором или решениям общего собрания собственников машиномест в Гаражном комплексе, принятым в соответствии с законодательством. При этом обязанности по оплате возникают у Собственника, не оформившего право собственности на машиноместо (соинвестора) в силу пп.6 п.2 ст.153 Жилищного кодекса РФ с даты подписания им акта приема-передачи машиноместа в эксплуатацию или иного передаточного документа с инвестором-застройщиком либо с его правопреемником.
 - 3.3.2. Своевременно и полностью (и вне зависимости от факта оформления права собственности на машиноместа) вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников машиномест Гаражного комплекса, принятым в соответствии с законодательством.
 - 3.3.3. Соблюдать следующие требования:
 - не размещать на машиноместах иное от автотранспортных средств имущество, а в том числе не размещать запасные части и расходные материалы для автотранспортных средств, шкафы для хранения имущества и т.п.;
 - не подключаться к системе электроснабжения Гаражного комплекса для использования электрической энергии для личных нужд, в том числе для зарядки аккумуляторов автотранспортных средств;
 - соблюдать утвержденные Управляющей организацией Правила пропускного режима при проезде и проходе в Гаражный комплекс;
 - не отделять машиноместа перегородками и/или сетками, не устанавливать ворот и иных запирающих конструкций.
 - 3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней полные и достоверные сведения о заключенных договорах аренды, в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе возложена Собственником полностью или частично на арендатора с указанием Ф.И.О. такого лица или реквизитов организации, оформившей право аренды, а также о смене такого арендатора.
 - 3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Гаражном комплексе.
 - 3.3.6. Предоставить Управляющей организации копии свидетельств собственности на принадлежащие машиноместа в Гаражном комплексе в срок не более 30 (тридцать) календарных дней с момента получения таких свидетельств в установленном порядке.
- 3.4. Собственник имеет право:
 - 3.4.1. Требовать изменения размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Гаражном комплексе в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Гаражном комплексе, при наличии установленной вины Управляющей организации.

- 3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги в Гаражном комплексе при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору, при наличии установленной вины Управляющей организации.
- 3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора в соответствии с пунктом 3.1.17 Договора.
- 3.4.5. Поручать вносить платежи по Договору арендатору машиноместа в случае сдачи его в аренду.

Статья 4. Цена Договора

- 4.1. Стоимость услуг и работ Управляющей организации по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе, оказываемых в соответствии с предметом Договора для всех собственников машиномест в Гаражном комплексе, определяется в соответствии со сметой на управление, содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг, приведенной в приложении №3 к Договору, и составляет 791 800 (семьсот девяносто одна тысяча восемьсот) рублей в месяц.
- 4.2. Размер платы Собственника за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе составляет 128 рублей 73 копейки с одного квадратного метра машиноместа в Гаражном комплексе.
- 4.3. Стоимость услуг и работ Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в Гаражном комплексе, оказываемых в соответствии с предметом Договора, а равно и размер платы Собственника за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе подлежит изменению в следующих случаях:
- 4.3.1. В момент продления действия Договора на следующий календарный год, по соглашению Сторон в соответствии с обоснованными предложениями Управляющей организации. Решение об изменении утверждается общим собранием собственников машиномест в Гаражном комплексе. Изменение фиксируется путем размещения объявлений с новыми размерами стоимости и платы на информационных стендах Гаражного комплекса и выставления платежных документов Собственнику с новыми размерами платы.
- 4.3.2. В момент продления действия Договора на следующий календарный год, в случае отсутствия соглашения Сторон, предусмотренного пунктом 4.3.1 Договора, стоимость услуг и работ Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в Гаражном комплексе, оказываемых в соответствии с предметом Договора, (а равно и размер платы Собственника за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе) изменяется на официальную (Федеральная служба государственной статистики РФ) величину годовой инфляции / дефляции за истекший год. Изменение фиксируется путем размещения объявлений с новыми размерами стоимости и платы на информационных стендах Гаражного комплекса и выставления платежных документов для Собственника с новыми размерами платы.
- 4.3.3. В момент утверждения органами власти новых тарифов или ставок (включая тарифы на коммунальные услуги), которые влияют (в большую или меньшую сторону) на расчет расходов в смете на управление, содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг в Гаражном комплексе, приведенной в приложении №3 к Договору. Изменение фиксируется путем размещения объявлений с новыми размерами стоимости и платы на информационных стендах Гаражного комплекса и выставления платежных документов для Собственника с новыми размерами платы.
- 4.4. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе вносится Собственником в следующие сроки:
- ежемесячные платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе – ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым) месяцем.
- 4.5. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе, а также иные платежи, установленные Договором или решениям общего собрания собственников помещений Гаражного комплекса, вносятся Собственником в установленные Договором сроки на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией, на расчетный счет Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе.
- 4.6. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе, сумма перерасчета или пени.
- 4.7. Не использование машиномест Собственником не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе, а также иных платежей, установленных Договором или решениям общего собрания собственников машиномест в Гаражном комплексе.
- 4.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению эксплуатацией, содержанию общего имущества в Гаражном комплексе, указанных в приложении № 2 к Договору, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в Гаражном комплексе стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Гаражном комплексе в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Гаражном комплексе, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание общего имущества в Гаражном комплексе в следующих месяцах при уведомлении Собственника.
- 4.9. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение одного месяца после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 30 календарных дней с даты обращения извещения об удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.
- 4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, 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.
- 4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации предоставление ему платежных документов.
- 4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

Статья 5. Ответственность Сторон

- 5.1. Стороны не отвечают по любым (и в том числе по гарантийным) обязательствам инвестора-застройщика и генерального подрядчика Гаражного комплекса, а также их правопреемников.
- 5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут взаимную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.
- 5.3. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,

- действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, засчитав его в счет будущих платежей Собственника.
- 5.4. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Гаражном комплексе, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от размера несвоевременно и/или не полно внесенной платы за каждый день просрочки, перечислив его на расчетный счет Управляющей организации. Информация о собственниках – должниках (номер помещений должника; размер задолженности по состоянию на текущую дату; мероприятия по приостановке оказания услуг Управляющей организации и взысканию задолженности) не является конфиденциальной для исчерпывающего перечня третьих лиц – других собственников помещений, совета Гаражного комплекса, Управляющей организации; а также не содержит тайны личной жизни должника, и подлежит размещению на информационных стендах Гаражного комплекса для открытого доступа.
- 5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственника в Гаражном комплексе, возникший в результате действий либо бездействий ее сотрудника, в установленном законодательством порядке, при наличии доказанной вины (прямой либо косвенной).

Статья 6. Осуществление контроля за деятельностью Управляющей организации

- 6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.
- 6.2. Контроль осуществляется путем:
- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ;
 - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
 - участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
 - участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке Гаражного комплекса к сезонной эксплуатации;
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями пунктов 6.3-6.6 Договора;
 - инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
 - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью недвижимого имущества, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- 6.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Гаражном комплексе или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника либо иных лиц, являющихся законными пользователями принадлежащих Собственнику машиномест, общему имуществу Гаражного комплекса, а также неправомерных действий Собственника, по требованию любой из Сторон составляется Акт о нарушении условий Договора. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.
- 6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (либо иных лиц, являющихся законными пользователями принадлежащих Собственнику машиномест), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или трех часов в ночное время (с 18.00 до 9.00 по местному времени) на выходные дни с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.
- 6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника либо иных лиц, описание, фотографии повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (или члена семьи Собственника или иного лица, являющегося законным пользователем принадлежащих Собственнику машиноместа в Гаражном комплексе).
- 6.6. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены, или его представителя (члена семьи). При отсутствии Собственника или его представителя акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется не менее чем в двух экземплярах.

Статья 7. Срок действия Договора

- 7.1. Договор вступает в действие с момента его подписания и действует до 31 декабря 2019 года.
- 7.2. В случае если в срок не позднее 30 (Тридцать) календарных дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон письменно не заявит о желании его расторгнуть, действие Договора продлевается каждый раз на 1 (Один) календарный год. При этом основанием для его прекращения и расторжения в указанном порядке могут быть только принятые общим собранием собственников машиномест в Гаражном комплексе решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации.

Статья 8. Порядок изменения и расторжения Договора

- 8.1. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 8.2. Договор может быть расторгнут:
- 8.2.1. В одностороннем порядке, но не ранее 31 декабря 2019 года по инициативе Собственника, в случае принятия общим собранием собственников машиномест в Гаражном комплексе решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за три месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников машиномест и заявления Собственника.
- 8.2.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за три месяца до прекращения Договора путем направления в его адрес соответствующего письма.
- 8.2.3. По соглашению Сторон.
- 8.2.4. В судебном порядке.
- 8.2.5. В случае отчуждения находящегося в собственности Собственника помещения в Гаражном комплексе, путем предоставления Управляющей организации заявления Собственника (с указанием нового собственника) и соответствующего документа о произведенных действиях.
- 8.2.6. В случае ликвидации Управляющей организации.
- 8.2.7. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать в соответствии с пунктом 7.2 Договора.
- 8.2.8. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

- 8.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
- 8.4. Расторжение Договора не является основанием для Собственника для прекращения обязательств по оплате произведенных оказанных услуг и выполненных работ Управляющей организацией во время действия Договора.
- 8.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.
- 8.6. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Статья 9. Форс-мажор

- 9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей контрагентами Стороны, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны необходимых денежных средств, банкротство Стороны.
- 9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

Статья 10. Особые условия

- 10.1. Стороны определили, что решением общего собрания собственников машиномест может быть принято решение о выполнении работ, относящихся к капитальному ремонту, либо иных работ, не предусмотренных Приложением № 3 настоящего договора. В случае, если Управляющая организация не выразит намерения о заключении договоров на указанные виды работ по цене и срокам, предусмотренным решением общего собрания собственников машиномест, собственники имеют право самостоятельно заключить указанные договоры. При этом Управляющая организация обязуется в течение 15 календарных дней с даты направления Советом Гаражного комплекса уведомления в адрес Управляющей организации о заключении соответствующего договора согласовать регламент проведения работ.

Статья 11. Заключительные положения

- 11.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь соглашения, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Гаражного комплекса.
- 11.2. Договор составлен в двух идентичных экземплярах для Управляющей организации и Собственника.

Статья 12. Приложения к Договору

- 12.1. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью:
- Приложение 1. Состав общего имущества Гаражного комплекса;
 - Приложение 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Гаражного комплекса;
 - Приложение 3. Смета на управление, содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг для Гаражного комплекса.

Собственник

Дата рождения: _____

Место рождения: _____

Паспорт: _____

Выдан: _____

Прописан: _____

Телефон: _____

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью

«АС-сервис»

107150, г.Москва, ул.Бойцовая, д.17, корп.3, пом.12,

комн.3Б

ИНН/КПП 9718044441 / 771801001

Р/сч. 40702810234000000009

ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА

К/сч. 30101810345250000745

БИК 044525745

Генеральный директор

ООО «АС-сервис»

_____ / _____ /

_____ /Д.Ю. Вензелев/
м.п.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 к договору № 05

Состав общего имущества Гаражного комплекса

В контексте Договора под «Общим Имуществом» понимаются части Гаражного комплекса, принадлежащие на праве общей долевой собственности собственникам машиномест в Гаражном комплексе и предназначенные для обслуживания более одного машиноместа в Гаражном комплексе. В том числе лестничные площадки, лестницы, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного машиноместа оборудование, а также ограждающие несущие и ненесущие конструкции Гаражного комплекса, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Гаражном комплексе и обслуживающее более одного машиноместа, земельный участок, на котором расположен Гаражный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Гаражного комплекса объекты, расположенные на указанном земельном участке, а именно:

1. В части инженерных систем, конструкций и элементов строения:
 - электрические сети и системы, осветительные приборы;
 - система горячего и холодного водоснабжения;
 - система дренажа;
 - система бытового водоотведения;
 - система отопления;
 - система вентиляции;
 - система пожарной сигнализации и пожаротушения;
 - система электромеханических ворот;
 - общие конструкции сооружений – полы, стены, потолки, крыши, лестницы, архитектурные формы, окна, двери и тп.
2. В части мест общего пользования:
 - лестничные площадки, лестничные марши, коридоры;
 - проезды вне машиномест;
 - технические помещения – электрощитовые, венткамеры, помещения охраны и тп.
3. В части земельного участка:
 - земельный участок отсутствует.

Собственник

Генеральный директор
ООО «АС-сервис»

_____ / _____ /

_____ / Д.Ю. Вензелев /

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 к договору № 05

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Гаражного комплекса

В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования машиноместами в Гаражном комплексе, надлежащего содержания общего имущества в Гаражном комплексе Управляющая организация оказывает Собственнику следующие услуги и выполняет следующие работы:

1. Техническое обслуживание – комплекс мероприятий по поддержанию в исправном/надлежащем техническом состоянии элементов и инженерных систем, заданных параметров и режимов работы конструкций, оборудования, технических устройств, составляющих общее имущество Гаражного комплекса.
Техническое обслуживание включает в себя необходимую диагностику, осмотр, регулировку, проверку, настройку, подгонку общего имущества, мероприятия мелкого, аварийного, текущего и планово-предупредительного ремонтов (в соответствии с требованиями законодательных актов РФ, исполнительной документации на соответствующее общее имущество), а также мероприятия, необходимые для подготовки общего имущества к сезонной эксплуатации – опрессовка, консервация, ежегодная диагностика и др.
2. Санитарное обслуживание – комплекс мероприятий по поддержанию в надлежащем санитарном состоянии машиномест и общего имущества Гаражного комплекса, включая земельный участок, а именно:

Наименование	Описание	Периодичность
Уборка машиномест Комплекса	Сбор мусора, зачистка сильно загрязненных мест при помощи ручного инвентаря	ежедневно
	Влажная уборка проезжей части при помощи поломоечных машин	1 раз в два дня в осенне-зимний период, 2 раз в неделю в весенне-летний период
	Влажная уборка горизонтальных поверхностей машиномест при помощи пылеводососа и поломоечных машин	1 раз в два дня в осенне-зимний период, 2 раз в неделю в весенне-летний период
	Влажная уборка горизонтальных поверхностей технических помещений	2 раза в год
	Влажная уборка локальных загрязнений стен	1 раз в месяц, поэтапно
	Очистка приямков от частиц грязи	2 раза в год, поэтапно
	Влажная протирка и удаление локальных загрязнений ворот, шлагбаумов, зеркальных поверхностей, пожарные ящики, знаки, ограждения, двери	1 раз в месяц, поэтапно
	Сухая и влажная уборка потолочных труб, стен на высоту до 3м	1 раз в год в летний период с мая – сентябрь, поэтапно
Уборка территории Комплекса	Расчистка территории перед въездом от снега, наледи, гололеда в осенне-зимний период (без вывоза снега)	1 раз в сутки, в случае снегопада – по мере необходимости
	Подметание территории перед въездом в весенне-летний период, уборка мусора, прочистка решеток и открытых стоков ливневой канализации	1 раз в неделю

3. Комендантское обслуживание – комплекс услуг, направленных на обеспечение выполнения Правил пропускного режима при проезде и проходе в Гаражный комплекс. Число штатных сотрудников, комендантов, ежедневно круглосуточно присутствующих на территории Гаражного комплекса для обеспечения комендантского обслуживания составляет 2 (два) человека подменяющих друг друга. Пропуск автотранспортных средств и физических лиц в Гаражный комплекс осуществляется в соответствии с Правилами пропускного режима при проезде и проходе в Гаражный комплекс, разработанными и утвержденными Управляющей организацией.
4. Управленческое обслуживание – совокупность функций оперативного управления Гаражным комплексом, включающая:
 - проведение тендеров, подбор подрядчиков и поставщиков услуг для Гаражного комплекса;
 - контроль и координация деятельности всех подрядчиков и поставщиков услуг, обслуживающих Гаражный комплекс;
 - взыскание задолженности с собственников, являющихся неплательщиками;
 - прием собственников по индивидуальным вопросам;
 - представительство Гаражного комплекса перед контролирующими и проверяющими органами;
 - контроль соблюдения принятых правил и норм общественного порядка и безопасности в Гаражном комплексе (совместно с сотрудниками комендантской службы).
5. Бухгалтерское обслуживание – совокупность услуг бухгалтера, направленных на обеспечение учета финансовых средств, поступающих от собственников машиномест Гаражного комплекса, а именно:
 - ведение финансово-лицевых счетов для всех собственников – контроль начислений и оплат;
 - ежемесячная подготовка и рассылка счетов для собственников.

Собственник

Генеральный директор
ООО «АС-сервис»

_____ / _____ /

_____ / Д.Ю. Вензелев /

_____ / Собственник

_____ / Управляющая организация

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 к договору № 05
Смета на управление, содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг
для Гаражного комплекса

Адрес Гаражного комплекса: г.Москва, Ленинградское шоссе, дом 25, строение 6

Статьи расходов		Размер расхода [рублей в месяц]
1.	Административно-управленческие расходы, в том числе:	94100,00
1.1.	Оперативное управленческое обслуживание	51500,00
1.2.	Финансово-аналитическое обслуживание	42600,00
2.	Содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе:	604700,00
2.1.	Техническое обслуживание основных систем и конструкций	148000,00
2.2.	Техническое обслуживание противопожарной системы	51000,00
2.3.	Техническое обслуживание ворот, системы контроля доступа	5000,00
2.4.	Санитарное обслуживание	212700,00
2.5.	Комендантская служба (пропускной режим)	188000,00
3.	Резервный фонд, в том числе:	93000,00
3.1.	Фонд текущего ремонта, благоустройства и модернизации	93000,00
4.	Коммунальные услуги, в том числе:	Оплачиваются по факт. потреблению, в соответствии с законодательством РФ и г.Москвы, включая ПП РФ №354 от 06.05.2011
4.1.	Водоснабжение и водоотведение	
4.2.	Электроэнергия	
4.3.	Отопление	
Всего расходов (за исключением статьи 4):		791800,00
Итого начисления на 1 кв.метр машиноместа (за исключением статьи 4):		128,73

Собственник

Генеральный директор
ООО «АС-сервис»

_____ / _____ /

_____ / Д.Ю. Вензелев /

_____ / Собственник

_____ / Управляющая организация