

**ДОГОВОР №**  
**на содержание и техническое обслуживание подземного паркинга МКД**  
**и предоставление коммунальных услуг**

г. Москва

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Прима-мех эксплуатация»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Трунина Владимира Николаевича, действующего на основании Устава и Ф.И.О., являющийся владельцем (собственником) машиноместа (объект недвижимости, индивидуально-определенной части многоквартирного дома предназначенного для размещения транспортного средства в установленных границах, отмеченных с помощью специальной краски или наклеек), за № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, кадастровый номер \_\_\_\_\_ на основании правоустанавливающих документов № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., именуемый в дальнейшем «Владелец», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного Управой района Измайлово, города Москвы, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «30» сентября 2015 г. № 290815/33 51556/01, один экземпляр которого хранится в Управе района Измайлово города Москвы (Приложение № 3 к настоящему договору).

1.2 Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Владельцев (собственников) машиномест в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего договора.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Объектом по настоящему договору является подземный паркинг в многоквартирном жилом доме, расположенный по адресу: *г. Москва, Измайловский проезд, дом10, корпус \_\_\_\_\_*.

2.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий в подземном паркинге многоквартирного дома (далее по тексту – МКД), надлежащего содержания и технического обслуживания подземного паркинга МКД, его инженерных систем и оборудования, а также предоставление коммунальных услуг в нем.

2.3. Управляющая организация по заданию Владельца машиноместа в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению долей недвижимого имущества, находящейся в собственности/владении Владельца, надлежащему содержанию и ремонту, техническому обслуживанию доли Владельца в общем имуществе подземного паркинга (помещения общего пользования, инженерное оборудование в паркинге), а также машиноместа Владельца, предоставлению коммунальных и эксплуатационных услуг Владельцу, далее «обслуживание», в соответствии с указанным в п. 3.1. настоящего договора перечнем работ и услуг, приложениями к настоящему Договору.

2.4. Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания собственников помещений в МКД, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. При этом о принятии такого решения Общее собрание обязано известить Управляющую организацию и Владельцев машиномест не менее чем за три месяца.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется обеспечить своими силами или с привлечением третьих лиц следующие виды работ и услуг:

3.1.1. Обеспечивать содержание и техническое обслуживание общего имущества паркинга, указанного в Приложении № 2, в соответствии с перечнем работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору.

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Владелец машиноместа \_\_\_\_\_

3.1.2. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Владельцу, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим договором, договоры на вывоз мусора.

3.1.3. Своевременно производить периодический осмотр и планово-предупредительный ремонт Объекта, обеспечивающий его надежное функционирование;

3.1.4. Своевременно устранять неисправности в работе инженерных систем и оборудования;

3.1.5. Обеспечить круглосуточный пропускной режим и беспрепятственный доступ Владельца к его машиноместу;

3.1.6. Действовать в интересах Владельца в случае нанесения ему ущерба третьими лицами на территории Объекта по вопросу возмещения ему причиненного ущерба;

3.1.7. Обеспечивать и соблюдать меры пожарной безопасности;

3.1.8. Поддерживать помещения Объекта в чистоте и порядке;

3.1.9. Проведение текущего ремонта в соответствии с действующими в РФ нормами и правилами. Капитальный ремонт (начисления в фонд капитального ремонта) производится Управляющей организацией после принятия соответствующего решения большинством собственников помещений в МКД, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ;

3.1.10. Управляющая организация может предоставлять Владельцу дополнительные платные услуги по письменному заявлению Владельца.

3.1.11. Принимать от Владельца плату за машиноместо, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу. Платежные документы доставляются в почтовые ящики Владельца, либо на электронный адрес по письменному заявлению Владельца (при отсутствии почтового ящика, а также отсутствия жилого помещения в данном МКД), в иных случаях доставка платежного поручения осуществляется в помещение офиса управляющей организации, расположенного на территории ЖК «Виноградный». Управляющая организация не несет ответственности за недостоверность сведений, указанных Владельцем электронного адреса для передачи платежных документов.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание паркинга и уведомить Владельца о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Владельца в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

### 3.2. Владелец машиноместа обязуется и принимает на себя следующие обязательства по настоящему договору:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и на условиях определенных в п. 4 настоящего Договора, по заявлению письменно сообщить электронный адрес для направления платежного документа (в случае отсутствия почтового ящика и жилого помещения в МКД), в иных случаях самостоятельно забирать платежный документ из офиса управляющей организации, расположенного на территории ЖК «Виноградный».

3.2.2. Своевременно и в полном объеме компенсировать затраты Управляющей организации на оплату услуг ресурсоснабжающих организаций, в размере пропорциональном доле принадлежащего ему имущества на Объекте.

3.2.3. С целью исключения аварийных ситуаций Владелец обязуется:

а) не устанавливать, не подключать и не использовать на территории подземного паркинга в МКД (в том числе машиноместа), электроприборы, регулирующую и запорную арматуру, ограждение машиноместа, если иное не установлено нормативно-правовыми документами;

б) не производить перенос инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

в) не использовать воду из пожарных систем и систем отопления для бытовых нужд;

г) не использовать подземный паркинг для ремонта и мойки транспортных средств;

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Владелец машиноместа \_\_\_\_\_

д) не хранить взрывоопасные и пожароопасные вещества на территории подземного паркинга (в том числе машиноместа);

е) не пользоваться помещениями технического и эксплуатационного назначения;

ё) не курить в помещениях паркинга;

ж) парковать транспортные средства, как личные, так и гостевые, на территории жилого комплекса «Виноградный» в предназначенных местах.

з) парковать транспортные средства исключительно в пределах разметки своего машиноместа;

и) стоянка автомашины с включенным двигателем допускается не более 2 (двух) минут.

3.2.4. Соблюдать меры пожарной безопасности;

3.2.5. Своевременно предоставлять необходимые для исполнения настоящего Договора документы;

3.2.6. Руководствоваться предоставленными Управляющей организацией инструктивными и информационными материалами по эксплуатации паркинга, и выполнять их условия и рекомендации. Неполное или невнимательное ознакомление с вышеупомянутыми документами не освобождает Владельца машиноместа от выполнения содержащихся в них правил и условий;

3.2.7. Возмещать полностью ущерб, нанесенный Управляющей организации и третьим лицам на территории Объекта.

3.2.8. Предоставить Управляющей организации согласие на обработку персональных данных в целях надлежащего выполнения условий договора управления многоквартирным домом (в т.ч. автоматизированную, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152 – ФЗ «О персональных данных» (под обработкой персональных данных в названном Законе понимаются действия (операции) с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение).

#### **4. ФИНАНСОВЫЕ ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН**

4.1. Стоимость обслуживания по настоящему договору определяется в соответствии с Приложением № 1, которое является неотъемлемой частью договора. Размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в паркинге МКД пропорциональной принадлежащему Владельцу (собственнику) нежилого помещения согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37,39 ЖК РФ:

- по результатам открытого конкурса, проводимого Управой района Измайлово города Москвы в порядке, установленном Правительством РФ в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

- ежемесячная плата Владельца за техническое содержание и ремонт общего имущества паркинга МКД определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

- стоимость коммунальных услуг (ресурсов) рассчитывается отдельно в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме для содержания паркинга, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

4.2. Управляющая организация вправе изменять стоимость обслуживания по настоящему договору по следующим основаниям:

- в соответствии с изменениями тарифов на коммунальные услуги, в этом случае Владелец обязан производить оплату в ином размере с момента введения новых тарифов соответствующим уполномоченным государственным или муниципальным органом, согласно расчету Управляющей организации;

- в соответствии с изменением фактических затрат по обслуживанию подземного паркинга не чаще одного раза в год. При этом Управляющая организация предоставляет Владельцу соответствующий обоснованный расчет с вынесением его на общее собрание собственников помещений в МКД.

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Владелец машиноместа \_\_\_\_\_

В случае несогласия с представленным расчетом, Владелец вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД для решения вопроса об определении размера платы за обслуживание, исключая коммунальные услуги, на оплату которых установлены тарифы полномочными государственными органами.

4.3. Оплата за содержание и техническое обслуживание общего имущества подземного паркинга в МКД производится Владельцем ежемесячно до 10 числа следующего за расчетным месяцем на расчетный счет Управляющей организации на основании платежного документа:

- в выставленном платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, размер платы за содержание и техническое обслуживание нежилого помещения (общего имущества паркинга), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного договора, сумма перерасчета, задолженности Владельца по оплате машиноместа и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.4. Управляющая организация обязана обеспечить выдачу Владельцу платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца, по требованию Владельца выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества паркинга пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

- в случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.5. Управляющая организация обязана заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего договора плату Владельца со страховой организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений в МКД.

4.6. Управляющая организация обязана заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда нежилым помещениям и общему имуществу в многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Владельца копию договора (полиса).

4.7. При не предоставлении отдельных услуг, перечисленных в п. 3.1. настоящего договора, Владелец информирует об этом Управляющую организацию путем подачи ему письменного заявления, которое рассматривается Управляющим в течение десяти рабочих дней с момента подачи, после чего Владелец вправе требовать соразмерного уменьшения оплаты обслуживания по настоящему договору. Письменные заявления Владельца по иным вопросам рассматриваются Управляющей организацией в течение 30 календарных дней.

4.8. Владельцы вносят плату в соответствии с настоящим договором на расчетный счет ООО «Прима-мех эксплуатация» № 40702810938000015902 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва, БИК: 044525225; ИНН/КПП: 7719696140/771901001; Корреспондентский счет 30101810400000000225 с указанием назначения платежа.

4.9. Неиспользование машиноместа Владельцем не является основанием невнесения платы за машиноместо.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам или соглашениям.

## 5. ПРАВА СТОРОН

### 5.1. Управляющая организация имеет право:

5.1.1. В случае невнесения Владельцем платы по настоящему Договору в течение 3-х месяцев и более взыскать с Владельца машиноместа задолженность по настоящему Договору и (или) причиненный ущерб в размере реальных убытков.

5.1.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Владелец машиноместа \_\_\_\_\_

5.1.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему договору иным организациям.

5.2. Владелец машиноместа имеет право:

5.2.1. Получать услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором в надлежащем объеме и качестве, в частности:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности паркинга;
- б) соблюдение прав и законных интересов собственников и владельцев паркинга;
- в) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав имущества, для энергоснабжения.

5.2.2. Использовать машиноместо в соответствии с функциональным назначением, определенным техническим паспортом БТИ, а также помещения для прохода и проезда к машиноместу;

5.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков путем перерасчета платежей, произведенных по настоящему Договору, вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организации своих обязанностей по настоящему Договору, в размере, эквивалентном причиненному ущербу, и в порядке, определяемом действующим законодательством РФ.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в пределах ущерба, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за объем, режим и качество услуг, предоставляемых Владельцу машиноместа в рамках настоящего Договора, в соответствии с законодательством РФ.

6.3. Управляющая организация несет ответственность и возмещает ущерб, причиненный по его вине, в пределах, установленных действующим законодательством РФ.

6.4. В случае несвоевременной оплаты Владельцем услуг Управляющей организации Владелец машиноместа обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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. Оплата штрафных санкций не освобождает Владельца машиноместа от исполнения условий настоящего Договора в части ежемесячной оплаты услуг Управляющей организации. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

6.5. Очередность погашения требований по денежным обязательствам по настоящему договору осуществляется в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса РФ.

6.6. В случае неисполнения Владельцем принятых на себя обязательств по оплате обслуживания в установленный договором срок более чем за три месяца подряд, Владелец согласен на ограничение Управляющей организацией его права пользования машиноместом до погашения Владельцем задолженности по оплате. Управляющая организация не вправе ограничивать указанные права Владельца, если неоплата за обслуживание более 3-х месяцев подряд произошла вследствие наличия уважительных причин, подтвержденных документально, которые не позволяли Владельцу произвести оплату в установленные сроки.

6.7. Ликвидация последствий аварий, произошедших по вине Владельца или пользователей, обеспечивается за счет Владельца машиноместа.

6.8. Владелец несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Владелец машиноместа \_\_\_\_\_

6.9. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, вследствие форс-мажорных обстоятельств, таких как землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия.

6.10. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.11. Все споры между сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При недостижении согласия стороны решают спор в суде по месту нахождения объекта недвижимости (по месту исполнения настоящего договора), указанного в преамбуле настоящего договора.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания, и считается заключенным на срок 3 года.

7.2. В случае если по истечении срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит желание его расторгнуть, то Договор считается продленным на тех же условиях и на аналогичный срок.

## **8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

- по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае, если МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений МКД приняли иные условия Договора управления МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

8.1.2. По инициативе собственников помещений в МКД в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

8.1.3. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора не менее чем за два месяца до окончания срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором. Письменное заявление Владельца о прекращении настоящего договора должно быть одобрено общим собранием собственников помещений в МКД. В этом случае Управляющая организация прекращает обслуживание подземного паркинга согласно п. 8.4. настоящего договора.

8.1.4. По соглашению сторон;

8.1.5. В судебном порядке;

8.1.6. В связи с окончанием срока Действия договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.2. Обязательства по настоящему договору прекращаются их исполнением или проведением полных взаимных расчетов между сторонами.

8.3. При переходе прав собственности на указанное в преамбуле настоящего договора машиноместо, новый собственник становится правопреемником Владельца в части перехода на него прав и обязанностей по настоящему договору в силу ст. 210 ГК РФ. Поэтому Владелец при отчуждении машиноместа информирует будущего собственника об условиях настоящего договора. До получения новым собственником правоустанавливающих документов на машиноместо, обязанным по оплате обслуживания по настоящему договору является Владелец, если иное распределение расходов по содержанию машиноместа не установлено соглашением между Владельцем и будущим собственником его машиноместа.

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Владелец машиноместа \_\_\_\_\_

8.4. При смене Управляющей организации по решению Общего собрания собственников помещений в МКД настоящий договор прекращает свое действие с момента такого решения. В случае если Управляющая организация продолжает обслуживать подземный паркинг в МКД после прекращения настоящего договора, Владелец обязан производить оплату обслуживания Управляющей организации в полном размере до фактического окончания обслуживания.

8.5. При смене Управляющей организации, Управляющая организация уведомляет об этом Владельцев машиномест путем вывешивания объявлений в подземном паркинге и холлах МКД. Владелец обязан подписать в течение 60 календарных дней с даты, указанной в объявлении, договор на обслуживание с новой жилищно-эксплуатационной (или управляющей) организацией, если в течение данного периода не будет проведено общее собрание собственников помещений в МКД и принято иное решение по обслуживанию (управлению) подземного паркинга. По окончании данного срока настоящий договор прекращает свое действие. Если Управляющая организация продолжает обслуживать подземный паркинг после прекращения настоящего договора, Владелец обязан производить оплату обслуживания Управляющей организации в полном размере до фактического окончания обслуживания.

8.6. Расторжение Договора не освобождает Стороны от осуществления полного взаиморасчета и возмещения убытков. При наличии остатка средств, направленных Владельцем машиноместа Управляющей организации за оказанные услуги, Управляющая организация обязан вернуть остаток средств по письменному заявлению Владельца в течение 5 (Пяти) банковских дней. При наличии задолженности у Владельца перед Управляющей организацией на момент расторжения Договора, Владелец обязан погасить ее в течение 10 (Десять) банковских дней с момента получения требования от Управляющей организации.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры между сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При не достижении согласия, стороны решают спор в суде по месту нахождения объекта недвижимости (по месту исполнения настоящего Договора), указанного в преамбуле настоящего Договора.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

## 10. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Управляющая организация:**

**ООО «ПМ эксплуатация»**

Юридический адрес: 105037,  
г. Москва, ул. Первомайская, д.3,  
помещение III

Почтовый адрес: 105037,  
г. Москва, Измайловский проезд, д.10,  
корпус 1-4

ИНН 7719696140, КПП 771901001

ОГРН 5087746235748

ОКПО 88406135

ОКВЭД 70.32

Телефон: (499) 165-53-01

р\счет 40702810938000015902

в ПАО «Сбербанк России», г. Москва

БИК 044525225

к\с 30101810400000000225

**Владелец/Собственник:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Трунин В.Н./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Владелец машиноместа \_\_\_\_\_

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Владелец машиноместа \_\_\_\_\_