ДОГОВОР
на содержание и техническое обслуживание, подземного паркинга
и пользование коммунальными услугами

город Рязань. **«30» июля 2018 г.**

ООО «Управляющая компания «Лидер», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Директора Кузьмина Михаила Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Совет подземного паркинга многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д. 18, корп. 12, в лице Председателя Совета – Бакши Сергея Аркадьевича, действующего на основании решения общего собрания собственников машино-мест подземного паркинга, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д. 18, корп. 12 № 1 от «30» июля 2018 года по поручению и в интересах Собственников машино-мест подземного паркинга многоквартирного жилого дома, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1.Объектом по настоящему договору является подземный паркинг, расположенный по адресу: **город Рязань, улица Зубковой, дом 18, корпус 12.**

1.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий в подземном паркинге, надлежащего технического обслуживания подземного паркинга, его инженерных систем и оборудования, а также предоставление коммунальных услуг в нем.

1.3. Управляющая организация по заданию Владельцев машино-мест в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и техническому обслуживанию подземного паркинга, его инженерных систем и оборудования, предоставлять коммунальные услуги в нем владельцам машино-мест (собственникам, а также членам семьи собственника, арендаторам, иным законным пользователям машино-мест), при этом Владельцы машино-мест своевременно вносит плату за содержание, техническое обслуживание и коммунальные услуги потребляемые на обслуживание подземного паркинга.

1.4. В объём работ не входят и выполняются за отдельную плату:

- ремонт и замена электродвигателей системы пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения;
- ремонт и замена видеокамер, сервера и источников бесперебойного питания системы видеонаблюдения;
- ремонт и замена электроприводов системы ограничения доступа;
- ремонт и замена электродвигателей и контроллеров управления системы приточно-вытяжной вентиляции;
- ремонт и замена насосов дренажной системы.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. *Управляющая организация* обязуется:

2.1.1. Обеспечивать содержание и техническое обслуживание имущества паркинга, указанного в Приложении № 2, в соответствие с перечнем работ и услуг, указанных в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.1.2. По поручению и в интересах Владельцев машино-мест заключать от своего имени договоры на поставку на Объект коммунальных услуг с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

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

2.1.4. Своевременно устранять неисправности в работе инженерных систем и оборудования.

2.1.5. Обеспечить круглосуточный пропускной режим и беспрепятственный доступ Владельцев машино-мест к его имуществу.

2.1.6. Действовать в интересах Владельцев машино-мест в случае нанесения ему ущерба третьими лицами на территории Объекта по вопросу возмещения ему причиненного ущерба.

2.1.7. Обеспечивать и соблюдать меры пожарной безопасности.

2.1.8. Уборку Объекта в соответствии с графиком.

2.1.9. Составлять смету затрат, определяющую размер ежемесячных платежей на оплату услуг Управляющей организации, организовать учет и прием денежных средств, разовых сборов.

2.2. *Владелец машино-места* обязуется:

2.2.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и на условиях определенных в п. 4 настоящего Договора.

2.2.2. Своевременно и в полном объеме компенсировать затраты Управляющей организации на оплату услуг ресурсоснабжающих организаций.

2.2.3. С целью исключения аварийных ситуаций Владелец машино-места обязуется - **выполнять правила пользования подземным паркингом, утвержденные решением общего собрания собственников машино-мест.**

2.2.4. Соблюдать меры пожарной безопасности.

2.2.5. Своевременно предоставлять необходимые для исполнения настоящего Договора документы.

2.2.6. 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 машино-места от выполнения содержащихся в них требований.

2.2.7. Возмещать полностью ущерб, нанесенный Управляющей организации на территории Объекта.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. В случае невнесения Владельцем машино-места платы по настоящему Договору в течение 2 месяцев и более Управляющая организация имеет право взыскать с Владельца машино-места задолженность по настоящему Договору и (или) причиненный ущерб в размере реальных убытков.

3.1.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Владелец машиноместа имеет право:

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

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности паркинга;

б) безопасность хранения автомобилей и нахождения в паркинге граждан;

в) соблюдение прав и законных интересов собственников и владельцев паркинга;

г) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав имущества, для энергоснабжения.

3.2.2. Использовать машино-место в соответствии с функциональным назначением, определенным техническим паспортом БТИ, а также помещения для прохода и проезда к машино-месту;

3.2.3. Знакомиться со счетами ресурсоснабжающих организаций, выставляемых Управляющей организации на оплату коммунальных услуг.

3.2.4. 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.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Стоимость услуг Управляющей организации по содержанию и техническому обслуживанию одного машино-места устанавливается в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору.

4.2. Оплата производится Владелец машиноместом ежемесячно до 10-го числа следующего месяца по выставленным счетам на расчетный счет управляющей организации или вносится наличными в кассу Управляющей организации.

4.3. Стоимость услуг Управляющей организации может изменяться в зависимости от индекса инфляции, но не чаще одного раза в год, а также в зависимости от изменения тарифных ставок ресурсоснабжающих организаций, может определяться Советом собственником машино-мест подземного паркинга и быть утверждена/скорректирована тарифом на основании документов, предоставленных в «Управляющая компания «Лидер», утверждение Советом собственников машино-места подземного паркинга разовых платежей, связанных с ремонтом, в том числе и капитальным составных частей инженерного оборудования, расположенного в подземном паркинге и обеспечивающего бесперебойную и безопасную эксплуатацию паркинга в соответствии с действующими нормами, правилами и техническими условиями на основании выставленных счетов.

4.4. Расходы, связанные с проведением косметического и капитального ремонтов, заменой коммуникаций и оборудования Объекта, оплачиваются по отдельным счетам в соответствии со сметой расходов,

предоставленной Управляющей организацией и согласованной с Советом собственников машимно-мест подземного паркинга.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность за объем, режим и качество услуг, предоставляемых Владельцам машино-мест в рамках настоящего Договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае несвоевременной оплаты услуг Управляющей организации Владелец машино-места 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 машино-места от исполнения условий настоящего Договора в части ежемесячной оплаты услуг Управляющей организации.

5.4. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Владельца машино-места или пользователей, обеспечивается за счет виновного лица.

5.5. Владелец машино-места несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания, и считается заключенным сроком на 5 лет.

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

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.3. Сторона, решившая расторгнуть Договор в одностороннем порядке письменно предупреждает об этом другую Сторону за 30 (Тридцать) календарных дней до даты расторжения Договора.

7.4. 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 обязана вернуть остаток средств в течение 5 (Пяти) банковских дней. При наличии задолженности у Владельца машино-места перед Управляющей организацией на момент расторжения Договора, он обязан погасить ее в течение 10 (Десять) банковских дней с момента получения требования от Управляющей организации.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, они подлежат разрешению в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

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

9. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Лидер»

Юридический адрес: 390044, город Рязань, Народный бульвар, дом 15, Н 123.
Почтовый адрес: 390044 , город Рязань, Народный бульвар, дом 15, Н 123.
ОГРН 1186234001491, ИНН / КПП 6229089144/ 622901001
р/с 40702810900000008615 в Прио-Внешторгбанк (ПАО) город Рязань
к/с 30101810500000000708, БИК 046126708

Директор
ООО «Управляющая компания «Лидер» _____ **М.К. Кузьмин**

м.п.

Председатель Совета собственников машино-мест подземного паркинга

Ф.И.О. **Бакши Сергей Аркадьевич**

Дата рождения: **«26» октября 1976 года.**
Документ удостоверяющий личность (Паспорт):6101 382004, выдан 21 января 2002года, Октябрьским РОВД города Рязани, код подразделения 622-026.
Адрес регистрации: г. Рязань, ул. Зубковой, дом 18 корпус 4, квартира 7.

_____/ **Бакши Сергей Аркадьевич**

Совет подземного паркинга:

_____/ **Бобков Вячеслав Михайлович**

_____/ **Макоев Максим Игоревич**

Приложение № 2
к Договору на содержание и техническое обслуживание,
подземного паркинга и пользование коммунальными услугами
от «_____» _____ 201_ г.

СОСТАВ ОБСЛУЖИВАЕМОГО ПАРКИНГА

В состав обслуживаемого паркинга включаются:

а) само помещение площадью _____ кв. м, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации;

б) ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и несущие колонны);

г) электрическое, санитарно-техническое и механическое оборудование, находящееся в паркинге;

д) инженерные системы холодного водоснабжения, электроснабжения, санитарно-технического и механического оборудования, расположенное на этих сетях;

ж) система электроснабжения;

з) система автоматической пожарной сигнализации и внутреннего противопожарного водопровода;

и) система видеонаблюдения;

к) система ограничения доступа;

л) система приточно-вытяжной вентиляции;

м) система дымоудаления;

н) дренажная система.

Внешней границей сетей, входящих в состав имущества паркинга, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены паркинга.

ООО «Управляющая компания «Лидер»

Директор _____ **М.К. Кузьмин**

Председатель Совета подземного паркинга

_____/**Бакши Сергей Аркадьевич**

Члены Совета подземного паркинга:

_____/ **Бобков Вячеслав Михайлович**

_____/ **Макоев Максим Игоревич**

К Договору на содержание и техническое обслуживание
подземного паркинга и пользование коммунальными услугами
от «___» _____ 201_ г.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ПАРКИНГА

Содержание имущества и техническое обслуживание в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния имущества паркинга включает в себя:

а) осмотр имущества, осуществляемый представителями Управляющей организации, обеспечивающий своевременное выявление ненадлежащего состояния имущества, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. При проведении осмотра имущества выполнять следующие работы:

- устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
- устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.);
- прочистка канализационных приямков и лежаков;
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

б) освещение помещений;

в) принятие всех возможных мер для обеспечения нормативного температурно-влажностного режима в помещениях;

г) уборку и очистку помещений, входящих в состав имущества;

д) сбор и вывоз твердых бытовых отходов;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) осуществление работ по подготовке паркинга к эксплуатации в осенне-зимний период, которые включают в себя:

- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в помещениях;
- замену разбитых стекол, обслуживание и ремонт ворот, дверей;
- ремонт, утепление и прочистку вентиляционных каналов; ремонт труб наружного водостока;

з) обеспечение нормального функционирования всех инженерных систем и оборудования паркинга;

и) осуществление санитарного содержания лестничных клеток и лестниц:

- мытье лестничных площадок и маршей на уровне паркинга - 2 раза в месяц;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
- влажная протирка решеток, перил - 1 раз в месяц;

к) осуществление текущего ремонта паркинга, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом и финансированием;

л) поддержание режима запрета курения в паркинге;

м) контроль за обеспечением пожарной безопасности;

н) поддержание и восстановление разметки машиномест.

ООО «Управляющая компания «Лидер»

Директор _____ / М.К. Кузьмин

Председатель Совета подземного паркинга

_____/Бакши Сергей Аркадьевич

Члены Совета подземного паркинга:

_____/ Бобков Вячеслав Михайлович

_____/ Макоев Максим Игоревич

Приложение № 1
К Договору на содержание и техническое обслуживание
подземного паркинга и пользование коммунальными услугами
от «___» _____ 201_ г.

Размер платы
за содержание и ремонт подземного паркинга
для собственников помещений в многоквартирном доме

Подземный паркинг	**1 200 рублей в месяц с машино-места.**

Размер платы за коммунальные услуги

Пункт 38 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года:

«Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов)».

ООО «Управляющая компания «Лидер»

Директор _____/ М.К. Кузьмин

Председатель Совета подземного паркинга

_____/Бакши Сергей Аркадьевич

Члены Совета подземного паркинга:

_____/ Бобков Вячеслав Михайлович

_____/ Макоев Максим Игоревич