

Договор № \_\_\_\_\_  
управления открытым надземным отдельно стоящим многоэтажным гаражом-стоянкой на 1062  
м/места по адресу: г. Москва ул. 16 ая-Парковая д.26  
(1-ая очередь строительства)

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Орион» (далее - «Исполнитель»)** в лице Директора **Огуркова Андрея Николаевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и

ФИО пользователя машиноместа \_\_\_\_\_

**Дата рождения:** \_\_\_\_\_

Данные документа, удостоверяющего личность: \_\_\_\_\_

Наименование организации  
пользователя машиноместа: \_\_\_\_\_

в лице: \_\_\_\_\_

являющийся(еся)  
пользователем(ями)  
помещения(й): \_\_\_\_\_

**Нежилого помещения, предназначенного для хранения автотранспорта, расположенного по адресу: г. Москва ул. 16 ая-Парковая д.26, № \_\_\_\_\_.**

именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Пользователь», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления открытым надземным отдельно стоящим многоэтажным гаражом-стоянкой на 1062 м/мест (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Пользователей помещений в открытом надземном отдельно стоящем многоэтажном гараже-стоянке (далее – Паркинг).

1.2. Целью Договора является надлежащее содержание общего имущества в Паркинге, решение вопросов пользования указанным имуществом; предоставление коммунальных услуг, потребляемых в процессе использования общего имущества Паркинга; дополнительных услуг.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, СП 113.13330.2016 Стоянки автомобилей (актуализированная редакция СНиП 21-02-99), Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

**Термины, используемые в Договоре:**

**Пользователи** – Владельцы автотранспортных средств пользующиеся нежилыми помещениями, предназначенными для хранения автотранспорта, на основании договоров аренды либо, утвержденных Префектурой ВАО и согласованных с Застройщиком списков и по иным законным основаниям.

**Помещение** – нежилое помещение, предназначенное для паркования автотранспорта, находящееся в пользовании и распоряжении владельцев автотранспортных средств (машиноместо).

**Доля в праве пользования общим имуществом в Паркинге** (доля Пользователя нежилого помещения в данном строении) – доля, пропорциональная размеру общей площади Помещений, которыми пользуется владелец транспортного средства.

**Управление** — комплекс мероприятий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования Помещениями, надлежащее содержание общего имущества Паркинга, а также предоставление коммунальных услуг на ОДН и дополнительных услуг.

**Текущий ремонт общего имущества Паркинга** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью осуществления планово-предупредительного ремонта, технического обслуживания в соответствии с инструкциями завода-изготовителя и нормативными документами, устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем Паркинга для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По Договору Управляющая организация по заданию Застройщика, в течение согласованного срока, за плату, обязуется выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Паркинга, расположенного по адресу: г. Москва ул. 16 ая-Парковая д.26, предоставлять коммунальные и другие услуги Пользователям в этом строении лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Паркингом деятельность.

2.2. Состав общего имущества Паркинга, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в *Приложении № 1* к настоящему Договору. В состав общего имущества включаются:

2.2.1. помещения в Паркинге, не являющиеся частями Помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Паркинге, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Паркинге оборудование;

2.2.2. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Паркинга, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Паркинге за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

2.2.4. Элементы озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Паркинга и расположенные на прилегающем земельном участке объекты.

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять содержание общего имущества Паркинга в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Пользователей в соответствии с целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Паркинге (*Приложение № 2*).

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги на ОДН, а также дополнительные услуги Пользователям Помещений в Паркинге в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

а) холодное водоснабжение;

г) электроснабжение;

е) предоставление и техническое обслуживание систем видеонаблюдения, систем контроля доступа (СКД);

ж) техническое обслуживание лифтов

з) вывоз твердых бытовых отходов;

3.1.4. От своего имени и за счет Пользователя заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на холодное водоснабжение, энергоснабжение здания; осуществлять контроль соблюдения условий договоров, за качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.1.5. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутренних инженерных систем с использованием которых, предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

3.1.6. Производить в установленном порядке расчет размера платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Паркинге, а также за предоставленные коммунальные и дополнительные услуги, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением документов, подтверждающих право на льготы.

3.1.7. По распоряжению Застройщика, отраженному в соответствующем письменном заявлении или по заявлению Пользователя о согласии оплаты другими лицами жилищно-коммунальных и других платежей, принимать плату за вышеуказанные услуги от этих лиц.

3.1.8. Организовать круглосуточное диспетчерское обслуживание Паркинга, устранять аварии, а также выполнять заявки Пользователей либо иных лиц, пользующихся помещениями, по ремонту оборудования и помещений, входящих в состав общего имущества, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью Пользователей в сроки, оговоренные в настоящем Договоре.

3.1.10. Вести учет и хранить техническую документацию на Паркинг, полученную от застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Паркинга, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.11. Принимать и рассматривать предложения, заявления и жалобы Пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения письменного заявления информировать Пользователя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Информировать Пользователя о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг на ОДН.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Пользователя о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.14. Обеспечить доставку Пользователю платежных документов не позднее 5 (пятого) числа месяца следующего за оплачиваемым. По письменному заявлению Пользователю дополнительно предоставлять платежные документы в электронном виде по адресу, указанному в его заявлении.

3.1.15. Обеспечить по требованию Пользователя выдачу в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня письменного обращения справки установленного образца и копии из финансового лицевого счета.

3.1.16. По письменному требованию Пользователя производить сверку платы за Помещение, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.

3.1.17. Принимать заявления, жалобы, претензии от Пользователей, касающиеся недостатков Помещений, возникающих в период гарантийного срока, предусмотренного Федеральным Законом и передавать указанные документы не позднее 5 (пяти) рабочих дней Застройщику для урегулирования вопросов по устранению недостатков, возникших в период гарантийного срока.

3.1.8. Ежегодно в течение второго квартала предоставлять отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

### ***3.2. Управляющая организация вправе:***

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать внесения платы за оказанные работы и услуги, установленные Договором.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с надлежащего Пользователя сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг, оказанных по Договору.

3.2.4. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам, в том числе по оказанию дополнительных услуг.

3.2.5. До передачи машиномест по Актам приема-передачи надлежащим собственникам и принятия решения общим собранием собственников о выборе уполномоченного на заключение договоров об использовании общего имущества распоряжаться общедолевой собственностью Паркинга путем заключения возмездных договоров с Контрагентами, желающих использовать общее имущество Паркинга. При этом полученные средства аккумулируются на специальном расчетном счете. Ежемесячные доходы по данным договорам от использования имущества, находящегося в долевой собственности, расходуются на цели, определенные решением общего собрания собственников помещений Паркинга, а до момента получения собственности по согласованному решению Правлений кооперативов.

3.2.6. Осуществлять автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку персональных данных Пользователей: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов. Совершать с персональными данными Пользователя следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения договора и в течение пяти лет по окончании срока действия договора.

3.2.7. Принимать меры по взысканию задолженности с Пользователя по оплате услуг самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, уступать право требования; передавать информацию о наличии задолженности службе судебных приставов, в бюро кредитных историй.

### ***3.3. Пользователь обязан:***

3.3.1. Предоставить в Управляющую организацию копии документов, подтверждающих право пользования нежилым Помещением.

**3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт общего имущества Паркинга, коммунальные услуги на ОДН, дополнительные услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.**

3.3.3. Использовать Помещение исключительно по его назначению, а именно паркование автотранспортного средства:

а) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Помещений или конструкций Паркинга;

б) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования. В случае нарушения Управляющая организация вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Пользователя, в т.ч. и путем их утилизации за счёт Пользователя с уведомлением

за три календарных дня заказным письмом с описью вложения;

в) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки. Соблюдать Правила пользования лифтом;

г) не занимать чужое Помещение, предназначенное для паркования автотранспорта;

д) не нарушать целостность линии пожарной сигнализации в Паркинге, т.к. при её нарушении происходит срабатывание пожарной сигнализации и как следствие автоматическое опускание лифта на первый этаж. Дальнейшая работа лифта возможна только после запуска его техническим персоналом;

е) не оклеивать и не загрязнять другим способом, внутренние и внешние стены здания Паркинга. Очистка поверхностей общего имущества, в данном случае производится Управляющей организацией за счёт Пользователя.

ж) не курить, не хранить легко воспламеняющиеся и горючие материалы (топливо, масло, шины), не производить работы с применением открытого огня и сварочные работы.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении своих контактных данных (реквизитов), технических характеристик Помещения; документы, подтверждающие изменение права пользования или собственности на Помещение.

3.3.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий в инженерных системах Паркинга, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.6. Выполнять условия настоящего Договора независимо от факта использования или неиспользования Помещения.

3.3.7. Выполнять иные правила, в том числе по противопожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством.

#### **3.4. Пользователь имеет право:**

3.4.1. Получать услуги надлежащего качества.

3.4.2. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в порядке предусмотренном действующим законодательством, а так же с участием Првлений кооперативов.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за Помещение и в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в Паркинге.

3.4.4. Получать от Управляющей организации дополнительные платные услуги, не входящие в перечень по настоящему Договору, за дополнительную плату, установленные прејскурантом Управляющей организации.

3.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ, КОММУНАЛЬНЫЕ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Цена Договора, включающая в себя размер платы за содержание и ремонт Помещения, размер платы за коммунальные услуги на ОДН и дополнительные услуги является фиксированной для каждого Помещения вне зависимости от его площади.

4.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества Паркинга, дополнительные услуги по контролю доступа и составляет **1204 (одна тысяча четыре) рубля 84 копейки**.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги на ОДН рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.4. В случае если тарифы, предусмотренные пунктом 4.3. настоящего Договора, решением полномочного органа власти не установлены, тарифы устанавливаются Управляющей организацией самостоятельно, исходя из фактических показаний общих приборов учета, пропорционально занимаемой площади, а в отсутствие таковых по фактическому потреблению, подтвержденному ресурсоснабжающей организацией.

4.5. Плата, установленная Договором, вносится с момента передачи Помещения Пользователю по оформленному акту передачи в пользования в соответствии с утвержденными Префектурой списками, ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата вносится на основании платежных (информационных) документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в п. 3.1.14 настоящего Договора, плата за содержание и ремонт общего имущества Паркинга, коммунальные и дополнительные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного (информационного) документа.

4.7. В выставленном Управляющей организацией платежном (информационном) документе по оплате Помещения указываются:

а) почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о Пользователе помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица);

б) наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;

в) указание на оплачиваемый месяц, наименование вида оплачиваемой услуги и размер;

г) сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за услуги с указанием оснований, в том числе в связи с:

- предоставлением услуг по содержанию общего имущества Паркинга ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

д) сведения о размере задолженности Пользователя перед Управляющей организацией за предыдущие расчетные периоды;

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней указывается в отдельной строкой в платежном (информационном) документе. В случае предоставления платежного (информационного) документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Пользователи вносят плату за содержание и ремонт общего имущества Паркинга, коммунальные услуги на ОДН, дополнительные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе Управляющей организации.

Оплата производится в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.

Пользователь имеет право вносить плату за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы, установленный Договором; а также осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих расчетных периодов.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Паркинге ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в Паркинге стоимость этих работ, уменьшается в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

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 и ремонт общего имущества в размере занимаемого Помещения в следующих месяцах при уведомлении Пользователя.

4.11. Пользователь 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.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления.

4.13. Капитальный ремонт общего имущества в Паркинге проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Паркинге о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

4.14. Решение принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

4.15. Решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.16. При наличии просроченной задолженности за коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства, перечисленные Пользователем на расчетный счет Управляющей организации, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в едином платежном документе, засчитываются в погашение задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги предыдущих периодов пропорционально каждой оказанной услуге, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условиям настоящего Договора.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за Помещение, коммунальные и дополнительные услуги, Пользователь обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным законодательством РФ.

5.3. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Пользователей в Паркинге, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при

эксплуатации Паркинга.

## **6. КОНТРОЛЬ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Пользователем Помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями при участии представителей Правления кооперативов путем:

- 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;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью нежилого фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Паркинге, а также причинения вреда жизни, здоровью Пользователя, общему имуществу Паркинга;
- неправомерных действий Пользователей

по требованию любой из сторон Договора составляется Акт об установлении вышеуказанных фактов.

Подготовка и заполнение бланков акта осуществляется Управляющей организацией с участием представителей Правления кооперативов. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Пользователя, представителей Правления кооперативов, а так же подрядной организации (при наличии), свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Пользователя, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Пользователя.

6.5. Акт составляется в присутствии Пользователя, права которого нарушены. При отсутствии Пользователя, Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Пользователю под расписку. При отказе Пользователя от подписания Акта, указанный документ направляется ему заказным письмом с уведомлением.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Пользователем на дату получения Акта приема-передачи машиноместа установленной формы для дальнейшего оформления собственности.

7.3. Расторжение договора не является основанием для Пользователя в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.4. В случае переплаты Пользователем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Пользователя о сумме переплаты и получить от Пользователя распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами претензионном досудебном порядке. В случае если стороны не могут достичь согласия, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Паркинга.

8.2. Объем оказания услуг по содержанию общего имущества Паркинга определяется исходя из фактической готовности инженерных систем, оборудования и конструктивных элементов.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим 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 договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у

Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (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.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Договор вступает в силу с момента подписания сторонами и действует **до получения Пользователем Акта приема-передачи установленной формы**, для дальнейшей регистрации прав собственности на машиноместо.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

### **Приложения:**

№ 1 Состояние и состав общего имущества Паркинга по адресу: г. Москва ул. 16 ая-Парковая д.26;

№ 2 Перечень услуг и работ по содержанию имущества Паркинга по адресу: г. Москва ул. 16 ая-Парковая д.26;

№ 3 Правила пользования нежилыми помещениями, предназначенными для хранения автотранспорта в Паркинге по адресу: г. Москва ул. 16 ая-Парковая д.26.

## ***11. Реквизиты сторон***

**Приложение № 2**  
к Договору управления открытым надземным  
отдельно стоящим многоэтажным гаражом-стоянкой на 1062 м/места  
по адресу: г. Москва ул. 16 ая-Парковая д.26  
(1-ая очередь строительства) № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества Паркинга  
по адресу: г. Москва ул. 16 ая-Парковая д.26**

№ п/п	Наименование услуг и работ	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Примечания
<b>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) Паркинга</b>			
1.	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг Паркинга	Не реже одного раза в месяц	
<b>проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</b>			
2.	коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами	1 раз в 6 месяцев	
3.	признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов	1 раз в 6 месяцев	
4.	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	Не реже одного раза в месяц	
<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен Паркинга</b>			
5.	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, неисправности водоотводящих устройств	1 раз в 6 месяцев	
6.	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	1 раз в 6 месяцев	
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий Паркинга</b>			
7.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	Не реже одного раза в квартал	



8.	выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила	Не реже одного раза в квартал	
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов Паркинга</b>			
9.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	1 раз в 6 месяцев	
10.	контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами	1 раз в 6 месяцев	
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий Паркинга</b>			
11.	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	Не реже одного раза в квартал	
12.	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне на объектах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий	Не реже одного раза в квартал	
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши Паркинга</b>			
13.	проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в 6 месяцев	
14.	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в 6 месяцев	
15.	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в 6 месяцев	
16.	очистка кровли от скопления снега и наледи	Не реже одного раза в месяц в зимний период	
17.	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных в технических помещениях металлических деталей	Не реже одного раза в квартал	
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц Паркинга</b>			
18.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в 6 месяцев	
19.	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	Не реже одного раза в квартал	
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада Паркинга</b>			
20.	контроль состояния и работоспособности подсветки	постоянно	

	информационных знаков, (домовые знаки и т.д.)		
21.	контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в Паркинг	Не реже одного раза в месяц	
22.	контроль состояния притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей	постоянно	
23.	поддержание архитектурного облика Паркинга в соответствии с проектной документацией для его строительства.	постоянно	
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества Паркинга</b>			
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания водонасосных Паркинга</b>			
24.	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на водонасосной	Не реже одного раза в неделю	
25.	контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности оборудования	ежедневно	
<b>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения водоотведения Паркинга</b>			
26.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета.	Не реже одного раза в неделю	
27.	контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем	ежедневно	
28.	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров и т.п.)	1 раз в год	
29.	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	В течение 2-х дней	
30.	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	В течение суток	
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования Паркинга</b>			
31.	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	Не реже одного раза в год	
32.	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	Не реже одного раза в квартал	
33.	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и	ТО ежемесячно	

	соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования		
34.	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	ТО ежемесячно, устранение неисправностей в течение 2 х дней после обнаружения	
<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) Паркинга</b>			
35.	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно	
36.	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов	ежедневно	
37.	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов	В течение 30 минут	
38.	обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования	Один раз в год	
<b>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества Паркинга</b>			
<b>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества Паркинга</b>			
39.	мытьё площадок у лифта и лестничных маршей	Ежедневно, только в летний период	
40.	подметание площадок у лифта и лестничных маршей	Ежедневно, в зимний период	
41.	мытьё пола кабины лифта	ежедневно	
42.	влажная протирка дверей и стен лифта	ежедневно	
43.	Механическая уборка поверхности пола паркинга	1 раз в 10 дней	
44.	Ручная уборка поверхности пола паркинга	ежедневно	
45.	Удаление загрязнений с настенных светильников, указателей, информационных знаков	1 раз в месяц	
46.	Удаление загрязнений из приемков в паркинге	1 раз в месяц	
47.	Удаление локальных загрязнений со стен паркинга	1 раз в 2 месяца	
48.	протирка уличных указателей, шлагбаумов	1 раз в неделю	
49.	прочистка ливневой канализации	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
<b>IV. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого Паркинга (далее – прилегающая территория), в холодный период года</b>			
50.	посыпка прилегающей территории противогололедным материалом	2 раза в сутки во время гололеда	
51.	подметание свежеснег выпавшего снега толщиной до 2 см от входных групп, тротуарных дорожек, пешеходных проходов	во время снегопада - каждые два часа,	

		по окончании снегопада- 2 раза в день	
52.	очистка прилегающей территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток в дни без снегопада	
53.	очистка прилегающей территории от наледи и льда	2 раза в сутки во время гололеда	
54.	уборка мусора с прилегающей территории в дни без снегопада	1 раз в сутки	
55.	подметание свежевыпавшего снега с использованием средств малой механизации	2 раза в сутки	
56.	уборка снежных отвалов и складирование снега в специально отведенных местах	по необходимости	
57.	вывоз снега с прилегающей территории	по необходимости	
<b>Работы по содержанию прилегающей территории, в т. ч. подметание и уборка прилегающей территории Паркинга</b>			
58.	обрезка зеленых насаждений	1 раз в 10 дней	
59.	подкормка газонной травы и зеленых насаждений	по необходимости	
60.	полив газонов и зеленых насаждений	по мере необходимости	
61.	подметание прилегающей территории	1 раза в сутки	
<b>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности</b>			
62.	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты	Не реже одного раза в три месяца	
<b>Работы по устранению аварий</b>			
63.	устранение аварий в соответствии с установленными предельными сроками на инженерных системах Паркинга, выполнение заявок собственников.	круглосуточно	
<b>Прочие</b>			
64.	Истребование задолженности по оплате услуг, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за Помещения; выставление платежных документов на оплату Помещений.	ежемесячно	

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_

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