

**Договор №НК-35-\_\_\_**  
предоставления эксплуатационных услуг  
собственникам помещений автостоянки

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

«\_\_\_» далее «Исполнитель», с одной стороны, и  
«\_\_\_», именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, (совместно – «Стороны»),  
заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения единственного собственника нежилых помещений, расположенных в Здании по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 6 и стр.34.

1.2. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения функционирования Здания в соответствии с его назначением, надлежащего управления общим имуществом здания, его обслуживанием и эксплуатацией.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений Здания, в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора, и могут быть изменены только по решению общего собрания собственников.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Исполнитель за счет и в пределах средств Собственника, обязуется обеспечить надлежащее содержание общего имущества в Здании, в том числе заключить от своего имени договоры на поставку электроэнергии, теплоэнергии, договоры на водопотребление и водоотведение, а также других, необходимых для эксплуатации Помещения ресурсов, работ, услуг, а Собственник обязуется своевременно принимать оказанные Исполнителем услуги и оплачивать их в порядке, определенном настоящим Договором.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ.**

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом Здания в соответствии с условиями настоящего Договора, согласно перечню и объему, указанному в Приложении № 1, 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. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее, чем за сутки, письменно извещать об этом Собственника (путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах Здания). При этом перерасчет платежей за коммунальные услуги не производится.

3.1.3. Ежемесячно, до 5 (Пятого) числа расчетного месяца, Исполнитель направляет Собственнику платежный документ для оплаты услуг по Договору.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. В установленном законом порядке требовать от Собственника Помещения возмещения убытков, понесенных по вине Собственника.

3.2.2. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.2.3. В случае изменения тарифов и ставок на поставку коммунальных услуг органами власти, в одностороннем порядке вправе производить перерасчет ежемесячных платежей Собственника, письменно известив его об этом в течение 30 календарных дней путем размещения соответствующей информации на информационном стенде.

3.2.4. В случае изменения расценок по оплате иных услуг по договорам со сторонними организациями, в одностороннем порядке вправе производить перерасчет ежемесячных платежей Собственника, письменно уведомив его путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Исполнителя.

3.2.5. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.**

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Оплачивать Исполнителю услуги по Договору, согласно выставляемым Исполнителем счетам по расценкам, определенным данным Договором.

4.1.2. Использовать Помещение в соответствии с его целевым назначением.

4.1.3. Обеспечивать сохранность Помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.1.4. При обнаружении неисправности, немедленно сообщить о них Исполнителю по телефонам, указанным в настоящем Договоре.

4.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

4.1.6. Собственник, члены его семьи и лица, приезжающие в гости на автотранспорте, обязаны парковать свои автотранспортные средства только в пределах Помещения, не создавать препятствий к местам парковки собственников других Помещений, 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.

4.1.7. Содержать Помещение с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, не допускать хранения взрывоопасных веществ, веществ, загрязняющих воздух, горючесмазочных материалов.

4.1.8. Утилизировать твердые и жидкие бытовые отходы, а также крупногабаритный мусор в специально отведенные для этого места. Не допускать их сбрасывания в прямки, лотки и ливневую канализацию, не сливать легковоспламеняющиеся жидкости.

4.1.11. Ежемесячно, до 10 (Десятого) числа расчетного месяца, Собственник вносит на расчетный счет Исполнителя оплату за услуги на основании платежных документов, выставляемых Исполнителем. Неполучение Собственником платежного документа, в том числе и по причинам, не зависящим от воли любой из Сторон, не может являться основанием для просрочки обязательства по оплате. В случае отсутствия платежного документа, как по вине Собственника, так и Исполнителя, а равно и в силу обстоятельств, за которые каждая из Сторон ответственности не несет, Собственник производит перечисление денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора, по реквизитам, указанным в разделе 11 «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора.

4.1.12. Не позднее чем в десятидневный срок в письменном виде уведомлять Исполнителя об изменении своего адреса, паспортных данных, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.1.13. Въезд на автостоянку осуществляется по электронному пропуску, выданному ответственным представителем Исполнителя. В случае потери пропуска, не возврата пропуска Исполнителю при отчуждении имущества принадлежащего Заказчику, стоимость выдаваемого пропуска вместо потерянного или не возвращенного, в том числе программирование нового (иного) пропуска на допуск, программирование на допуск ранее выданного, составляет 300 (триста) рублей за один пропуск.

4.1.14. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим Договором, гражданским законодательством.

4.1. Собственник имеет право:

4.2.1. Требовать от Исполнителя надлежащего исполнения условий действующего Договора.

4.2.2. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем своих обязательств по настоящему Договору, в ходе которого, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Исполнителя, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Здания, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением последним обязанностей по настоящему Договору.

#### **5. СУММА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

5.1. Сумма Договора на момент его подписания включает в себя плату за работы и услуги, перечисленные в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также оплату коммунальных услуг по ставкам и тарифам ресурсоснабжающих организаций, действующими на момент заключения настоящего Договора.

5.2. Ежемесячная плата на дату подписания настоящего Договора за оказанные услуги составляет \_\_\_\_\_ рублей за Помещение.

5.3. Величина ставки постоянной составляющей стоимости услуг, указанная в п. 5.2. настоящего Договора, подлежит ежегодной индексации в размере 8% от действующей на дату индексации величины ставки постоянной составляющей. Указанное изменение величины ставки постоянной составляющей стоимости услуг не требует решения общего собрания Собственников помещений в Здании, а также подписания Сторонами отдельного дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.4. При необходимости оказания дополнительных услуг, проведения дополнительных работ, не входящих в сумму Договора на момент его подписания, Собственник Помещения направляет в письменной форме соответствующую заявку Исполнителю. После рассмотрения указанной заявки принимается решение о заключении отдельного Договора на дополнительные услуги/работы. Наименование, порядок оказания таких услуг/работ, а также условия оплаты будут указаны в соответствующем договоре.

5.5. Неиспользование Собственником Помещения не является основанием для невнесения платы.

## **6. СРОК ДОГОВОРА.**

6.1. Настоящий договор вступает в силу момента его подписания и действует в течение 3 (Трех) лет.

6.2. Условия настоящего Договора, на принадлежащее Собственнику помещение в Здании, применяются к отношениям Сторон, возникшим до его заключения, с даты государственной регистрации права собственности на принадлежащее ему помещение в Здании.

6.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Исполнителя о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Условия настоящего пункта применяются неоднократно, до момента наступления условий, изложенных в разделе 10 настоящего Договора.

6.4. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных п. 4.1.11, настоящего Договора, в течение трех месяцев подряд, Исполнитель вправе не допускать на территорию автостоянки автотранспорт собственника Помещения, его гостей, арендаторов, ограничить доступ к Помещению, до полного погашения задолженности.

7.3. Исполнитель осуществляет постоянный контроль за поставкой услуг Собственнику специализированными предприятиями и организациями, с которыми у Исполнителя заключены двухсторонние договоры на поставку услуг Собственнику Помещения.

7.4. Исполнитель не несет ответственности перед Собственником:

- за неоказание, либо некачественно оказание услуг по поставке коммунальных ресурсов, в случае, если указанное неоказание, либо некачественное оказание услуги произошло по вине ресурсоснабжающей организации;

- за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника, если негативные последствия наступили в результате действий Собственника, членов его семьи и его арендаторов или обстоятельств непреодолимой силы, а также в случаях умышленного повреждения третьими лицами оборудования автостоянки;

- в случае обнаружения, установления скрытого строительного дефекта, который не мог быть выявлен при сдаче строения в эксплуатацию, либо принятии строения на техническое обслуживание от сторонних организаций, Исполнитель самостоятельно либо с привлечением специализированных организаций, выполняет работы по устранению выявленных повреждений и строительных дефектов при наличии денежных средств, дополнительно собранных на эти цели в соответствии с предлагаемой Исполнителем сметой.

7.5. Собственник несет ответственность за нарушение условий настоящего Договора, а также за действия членов его семьи и его арендаторов на территории автостоянки.

7.6. В случае причинения Собственником (или членами его семьи или его арендаторами) материального вреда (ущерба) третьим лицам или Исполнителю, Собственник (при установлении его вины или вины членов его семьи или вины его арендаторов) возмещает ущерб в полном объеме.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.**

8.1. 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 договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

8.2. 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.

8.3. 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.

## **9. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ.**

9.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, стороны решают путем переговоров. Срок рассмотрения заявлений и претензий - 30 (тридцать) календарных дней с момента получения претензии. В случае, если стороны не смогли достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Здания.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

10.1.1. По инициативе Собственника Помещения в случае:

- прекращения права собственности на Помещение Собственника, с даты внесения соответствующей записи в ЕГРП;
- смены Исполнителя в порядке, предусмотренном действующим законодательством по решению общего собрания собственников, о чем Исполнитель должен быть письменно уведомлен не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до прекращения настоящего Договора, путем предоставления копии протокола решения общего собрания собственников нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 34;
- выбора нового способа управления в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.1.2. По инициативе Исполнителя в случае:

- если автостоянка окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает, о чем Исполнитель должен письменно уведомить Собственников Помещений не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до прекращения настоящего Договора;
- если собственники Помещений примут на общем собрании иные условия договора управления, которые окажутся неприемлемыми для Исполнителя, о чем Исполнитель должен письменно уведомить Собственников Помещений не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения настоящего Договора;
- регулярного неисполнения собственниками Помещений обязательств в части оплаты по настоящему Договору, о чем Исполнитель должен письменно уведомить Собственников Помещений не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения настоящего Договора.

10.1.3. По соглашению Сторон.

10.1.4. В судебном порядке.

10.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы и непредотвратимым при данных условиях обстоятельств.

10.2. Расторжение настоящего Договора не освобождает Собственника Помещения от обязанности по погашению существующей задолженности Собственника перед Исполнителем за оказанные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

10.3. Стороны договорились, что в случае прекращения действия Договора в связи с окончанием срока его действия и/или расторжения Договора в связи с изменением способа управления или выбором нового Исполнителя, Исполнитель передаст техническую документацию, базы данных и иные связанные с управлением документы в течение 30 (Тридцати) календарных дней до прекращения действия Договора вновь выбранному Исполнителю, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений.

10.4. В случае прекращения действия Договора, Стороны договорились произвести выверку расчетов по платежам, внесенных Собственником Помещения в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственнику начислений и осуществленных им оплат. Произвести окончательные расчеты с Собственником Помещения в соответствии с Актом

выверки за услуги, предоставленные Исполнителем по настоящему Договору.

10.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на, то представителями Сторон.

10.7. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телексу, телефаксу, электронной почте или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами.

10.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

### 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

**Исполнитель:**

**Собственник:**

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

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

**М.П.**

**Настоящим даю свое согласие на обработку моих персональных данных, включая получение, систематизацию, накопление, обобщение, обезличивание, хранение, обновление и изменение, использование, передачу, уничтожение, с использованием как автоматизированной информационной системы, так и бумажных носителей, для целей исполнения настоящего Договора.**

**Собственник:** \_\_\_\_\_ / «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_г.  
(подпись) (Ф.И.О.)

Мною получена бесконтактная электронная карта типа EM-Marine StandProx № \_\_\_\_\_ в количестве одна штука для въезда / выезда на территорию автостоянки.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_г.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/ (подпись) (Ф.И.О.)

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ  
ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА АВТОСТОЯНКИ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ  
ИСПОНИТЕЛЕМ ПО ДОГОВОРУ**

№ п/п	Статья расхода (виды услуг)
1	Техническое обслуживание системы электроснабжения.
2	Техническое обслуживание системы отопления.
3	Техническое обслуживание системы ГВС, ХВС.
4	Техническое обслуживание системы ливнестока и канализации.
5	Техническое обслуживание противопожарной системы: - системы подпора воздуха; - системы пожаротушения; - системы пожарной сигнализации.
6	Техническое обслуживание шлагбаумов, автоматических ворот, дверей.
7	Техническое обслуживание СКУД и видеонаблюдения.
8	Техническое обслуживание лифта.
9	Уборка автостоянки 1 раз в неделю.
10	Содержание и ремонт общестроительной части автостоянки.
11	Дезинсекция и дератизация.
12	Вывоз твердых бытовых отходов.
13	Горячее водоснабжение
14	Холодное водоснабжение
15	Электроснабжение
16	Водоотведение
17	Отопление

**Исполнитель:**

\_\_\_\_\_

**Собственник:**

**М.П.**