

# ДОГОВОР

управления подземной парковкой

г. Челябинск

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Сервисная компания «Март»** в лице генерального директора Дынер Татьяны Владимировны, действующей на основании Устава, в дальнейшем именуемое «Управляющая организация», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, являющийся собственником машиноместа (нежилого помещения) № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников нежилых помещений (машиномест) в подземной парковке, расположенной по адресу: г. Челябинск, ул. Тернопольская стр. 6 (далее по тексту – парковка), оформленного протоколом общего собрания № 2 от «12» ноября 2020 г.

Условия настоящего договора являются единственными и обязательными для всех собственников нежилых помещений (машиномест) в подземной парковке, а также для иных лиц, использующих нежилые помещения (машиноместа) в парковке на законных основаниях (пользователь).

1.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования парковкой, надлежащее содержание общего имущества собственников нежилых помещений в парковке, решение вопросов пользования указанным имуществом.

1.3. Местом исполнения настоящего договора является парковка.

1.4. Технические характеристики и техническое состояние парковки на дату принятия собственниками помещений в парковке решения, указанного в п.1.1. настоящего Договора, приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению парковкой, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в парковке, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления парковкой деятельность, а Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, управлению парковкой утвержден на общем собрании собственников парковки и приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору. Указанный перечень может изменяться только по решению общего собрания собственников парковки.

2.3. При принятии собственниками парковки на общем собрании решения о выполнении дополнительных работ/оказании услуг, не указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, Управляющая организация приступает к их выполнению в соответствии с решением общего собрания собственников парковки.

2.4. Капитальный ремонт общего имущества в парковке проводится на основании решения общего собрания собственников парковки о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственников.

Решение принимается с учетом предложений Управляющей организации и должно определять: 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.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять парковкой в соответствии с условиями решений общего собрания собственников парковки, настоящего Договора и действующего законодательства.

3.1.2. Обеспечить собственными силами и/или с привлечением третьих лиц оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества парковки

согласно Приложения № 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов (холодная вода, отведение сточных вод, электрическая энергия), потребляемых при использовании и содержании общего имущества.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию на парковку, относящуюся к парковке инженерное оборудование, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.5. Обеспечить свободный доступ об основных показателях своей финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах, о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества парковки.

3.1.6. Предоставлять ежегодно Собственникам парковки письменный отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала текущего года за предыдущий год.

3.1.7. Рассматривать поступившие от Собственника или пользователя письменные обращения в течение 10 (десяти) дней с даты их получения, вести их учет.

3.1.8. Представлять интересы собственников нежилых помещений в подземной парковке перед органами государственной власти, в том числе в суде, арбитражном суде, в муниципальных органах, во всех организациях независимо от их формы собственности, перед физическими лицами и индивидуальными предпринимателями по всем вопросам, возникающим при использовании общего имущества подземной парковки со всеми правами, предоставленными действующим законодательством истцу, заявителю, взыскателю.

3.1.9. Приступить к исполнению настоящего Договора с даты вступления в силу настоящего Договора.

3.1.10. Вести реестр собственников парковки. Реестр собственников парковки должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать собственника машиноместа (фамилия, имя отчество (при наличии), полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, номер и площадь машиноместа.

Управляющая организация предоставляет реестр собственников парковки только по письменному запросу собственника и только для созыва и организации проведения общего собрания собственников парковки. При этом согласие собственников нежилых помещений парковки на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников парковки, при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников парковки не требуется.

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

3.2.1. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять предусмотренные договором работы и оказывать услуги.

3.2.2. Осуществлять обработку персональных данных собственников (пользователей) машиномест. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан третьим лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.3. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по настоящему Договору.

3.2.4. Быть инициатором созыва и организации проведения общего собрания собственников парковки.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Использовать нежилое помещение (машиноместо) – в качестве парковки (парковочного места) для стоянки транспортного средства. Хранение иного имущества на машиноместе разрешается только с письменного согласия Управляющей организации.

3.3.2. На машиноместе может быть размещено транспортное средство, габариты которого позволяют без ущерба для нежилого здания, в котором расположено машиноместо, а также для иных транспортных средств, беспрепятственный проезд к машиноместу.

3.3.3. Собственник (пользователь) обязан расположить транспортное средство (иное имущество) на машиноместе строго в очерченных границах машиноместа и не выходить за его пределы.

3.3.4. На машиноместе запрещается ремонт транспортного средства, сезонная замена колес, мойка транспортного средства. В здании парковки, в котором расположено машиноместо запрещается курение, распитие спиртных напитков, размещение рекламных вывесок или объявлений, проведение каких-либо массовых мероприятий с количеством человек больше двух за исключением общих собраний собственников парковки.

3.3.5. Если вследствие технической неисправности транспортного средства оно не может быть самостоятельно размещено на машиноместе Собственник (пользователь) обязан принять все зависящие от него меры, направленные на скорейшую эвакуацию транспортного средства из здания парковки, а также не создавать помех транспортным средствам иным Собственникам (пользователям) машиномест.

3.3.6. При разливе в здании парковки моторного масла, моторного топлива или иных технических жидкостей из транспортного средства Собственника (пользователя), Собственник (пользователь) самостоятельно производит очистку поверхностей парковки от указанных жидкостей или возмещает Управляющей организации стоимость такой уборки.

3.3.7. На основании письменного обращения Управляющей организации Собственник (пользователь) обязан временно освободить машиноместо для проведения ремонтных работ и (или) работ по уборке машиномест.

3.3.8. В целях своевременного разрешения возникающих вопросов предоставить Управляющей организации свои персональные данные, а также персональные данные пользователя: фамилию, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства, номер телефона, адрес электронной почты. При изменении персональных данных своевременно предоставить измененные сведения.

Собственник (пользователь) несет риск последствий не предоставления Управляющей организации своих персональных данных.

3.3.9. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и текущий ремонт подземной парковки.

3.3.10. Информировать Управляющую организацию о переходе права собственности на принадлежащее Собственнику машиноместо с предоставлением информации о новом собственнике машиноместа.

#### **3.4. В рамках настоящего Договора Собственник вправе:**

3.4.1. Требовать и получать от Управляющей организации информацию по исполнению условий настоящего договора.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственника (пользователя) вследствие выполнения работ/оказания услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. Обязанность по внесению платы за содержание и текущий ремонт подземной парковки возникает у:

- Собственника машиноместа с момента возникновения права собственности на машиноместо;
- лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод объекта, в котором расположено машиноместо в эксплуатацию машиноместа в данном объекте по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;
- застройщика в отношении машиномест в данном объекте, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.2. Плата за содержание и текущий ремонт подземной парковки места включает в себя:

- плату за услуги по управлению парковкой, за содержание и текущий ремонт общего имущества в парковке, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в парковке (холодная вода, электрическая энергия, отведение сточных вод).

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт подземной парковки, а также размер платы за дополнительные работы и услуги определяется решениями собственников парковки и должен обеспечивать содержание общего имущества в парковке в соответствии с перечнем работ и услуг согласно Приложения № 2 к настоящему Договору.

4.3.1. Ежемесячный размер платы за содержание и текущий ремонт подземной парковки для каждого Собственника определяется путем произведения действующей платы за содержание и текущий ремонт подземной парковки на общую площадь принадлежащего Собственнику машиноместа.

4.3.2. В размер платы за содержание и текущий ремонт подземной парковки, указанный в в.4.3.1., не входят расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в парковке (холодная вода, электрическая энергия, отведение сточных вод). Ежемесячный размер таких расходов для каждого Собственника определяется Управляющей организацией на основании показаний приборов учета соответствующего коммунального ресурса, с

учетом установленных тарифов на коммунальные услуги, пропорционально площади принадлежащего Собственнику машиноместа.

4.3.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт подземной парковки устанавливается на срок 1 (один) год со дня его утверждения общим собранием собственников помещений в парковке, на котором был утвержден размер такой платы, или с иной даты, указанной в данном решении.

По истечении срока, на который была установлена плата за содержание и текущий ремонт подземной парковки Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменить размер такой платы, в том числе плату за дополнительные работы/услуги по содержанию и текущему ремонту подземной парковки на индекс изменения роста потребительских цен за год в целом по стране, определенный Федеральной службой государственной статистики.

Управляющая организация обязана известить всех Собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт подземной парковки путем размещения соответствующего сообщения на информационных досках в парковке, а также на квитанциях (счетах на оплату), выставляемых Собственникам.

4.4. Расчетным периодом по настоящему Договору является календарный месяц (с первого по последнее число соответствующего месяца).

Оплата Собственником по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за месяцем оплаты платежных документов: счет-квитанции (для физических лиц), акта выполненных работ, счета на оплату (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей).

Отсутствие у Собственника платежных документов, или не использование машиноместа не являются основаниями для невнесения платы за содержание и текущий ремонт подземной парковки.

4.5. Собственники помещений вносят плату за содержание и текущий ремонт подземной парковки Управляющей организации в срок не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем оплаты.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

5.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу, вред здоровью Собственника (пользователя), возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.3. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты Собственником платежей, предусмотренных настоящим Договором Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия путем переговоров обязательно направление письменной претензии. Срок ответа на претензию – 10 (десять) дней с даты ее получения.

5.5. Все не разрешенные споры передаются на рассмотрение суда, арбитражного суда по месту исполнения настоящего Договора.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу с даты утверждения его условий собственниками помещений парковки на общем собрании.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на аналогичных условиях.

6.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.4. Собственники парковки на основании решения, принятого на общем собрании собственников парковки в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления парковкой.

6.5. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками.

6.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от собственника письменное распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все юридически значимые сообщения по настоящему Договору направляются по адресам Сторон, имеющихся в их распоряжении. Сообщения, направленные на официальную электронную почту Стороны, имеют юридическую силу.

7.2. 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.

7.3. Отсутствие письменного Договора между Собственником и Управляющей организацией не является основанием для не исполнения какой-либо из Сторон его условий.

Приложения:

№ 1 – Состав и техническое состояние общего имущества подземной парковки

№ 2 - Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, управлению парковкой

## 8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

Собственник:

**ООО СК «МАРТ»**

454080, г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 7г,

нежилое помещение 302

ИНН/КПП 7453330987/745301001

ОГРН 1197456038691

р/с 40702810138040005086 в Филиале

«Екатеринбургский» АО «АЛЬФА-БАНК»

к/с 30101810100000000964

БИК 046577964

E-mail: uknew74@mail.ru

WWW: mart74.ru

Тел. 8 (351) 214-18-18

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Дынер Т.В.