

Договор №
на оказание услуг по управлению и эксплуатации гаража-стоянки

г. Москва

Закрытое акционерное общество «ВК Комфорт» (ЗАО «ВК Комфорт»), в лице менеджера по работе с жителями _____, действующего на основании доверенности № _____ от _____ г., именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и _____, паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ выданный _____ (кем) _____ (когда) г., зарегистрированного и проживающего по адресу: _____,

являющийся(аяся) владельцем/пользователем помещения (машиноместа), расположенного в Гараже-стоянке по адресу: г. Москва, ул. Большая Очаковская, стр. 5А (далее по тексту - «Гараж-стоянка»), а именно: помещение (машиноместо) № _____ общей площадью _____ кв.м, на основании свидетельства о праве собственности на помещение (машиноместо)/Акта приема-передачи машиноместа _____, именуемый(ая) **«Собственник (Пользователь)»**, с другой стороны, а совместно именуемые **«Стороны»**, в связи с необходимостью надлежащего содержания и ремонта общего имущества Гаража-стоянки, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Собственник(Пользователь) поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство на условиях настоящего Договора, за плату, указанную в разделе 3 настоящего Договора, оказывать следующие услуги и выполнять работы :

- комплекс услуг по управлению Гаражом-стоянкой;
- услуги по проведению уборочных работ, техническому обслуживанию, санитарному содержанию машиномест(а) Собственника(Пользователя), а также помещений и мест общего пользования Гаража-стоянки, ремонту общего имущества Гаража-стоянки;
- услуги по организации обеспечения Гаража-стоянки коммунальными услугами,
- услуги по обеспечению контроля за входом/выходом (въездом/выездом) в здание Гаража-стоянки;
- осуществление иной направленной на достижение целей управления и эксплуатации Гаража-стоянки деятельности, а Собственник (Пользователь) обязуется оплачивать оказанные услуги.

1.2. Перечень имущества (помещений) Гаража-стоянки на момент подписания настоящего Договора определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Перечень услуг (работ), оказываемых Управляющей организацией по настоящему Договору и включенных в стоимость услуг по Договору, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.4. Услуги (работы), не включенные в стоимость услуг по Договору, выполняются Управляющей организацией по дополнительным соглашениям к настоящему Договору за отдельную плату.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Оказывать услуги (выполнять работы) в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах Собственника в соответствии с положениями настоящего Договора, а также перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.1.2. Обеспечить предоставление коммунальных услуг, для чего заключить за свой счет от своего имени и в интересах Собственника(Пользователя) договоры на поставку коммунальных услуг.

2.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние имущества Гаража-стоянки путем оказания услуг (выполнения работ), предусмотренных настоящим Договором, в установленные Договором сроки собственными силами или привлекая на договорной основе третьих лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

2.1.4. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту, а также при заключении договоров со специализированными организациями о поставке коммунальных услуг гарантировать их качество и соответствие требованиям соответствующих ГОСТов, СанПиНов, СНиПов и иных обязательных норм, действующих в момент выполнения работ и оказания услуг.

2.1.5. Контролировать и обеспечивать надлежащее выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества Гаража-стоянки привлеченными на договорной основе третьими лицами.

2.1.6. Представлять законные интересы Собственника (Пользователя) в отношениях с третьими лицами по вопросам содержания и ремонта имущества Гаража-стоянки.

2.1.7. Направлять для оказания услуг и выполнения работ по Договору необходимое количество квалифицированного персонала. За свой счет доставлять на территорию Гаража-стоянки все необходимые для производства уборки моющие средства, химикаты, инвентарь и механизированное оборудование. Обеспечить свой персонал униформой.

2.1.8. Производить уборку машиномест(а) Собственника (Пользователя) и мест общего пользования Гаража-стоянки в дневное время таким образом, чтобы не доставлять неудобств Собственнику (Пользователю).

2.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Гаража-стоянки, в том числе принимать заявки от Собственника (Пользователя) об аварийных ситуациях, в пределах своих возможностей устранять аварии, возникшие в Гараже-стоянке, при необходимости вызывать соответствующие службы.

2.1.10. Управляющая организация обязана разместить на информационных стендах, в платежных документах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

2.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника (Пользователя) (далее – «**обращения**»), вести учет обращений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения письменного обращения Собственника (Пользователя), информировать Собственника (Пользователя) о решении, принятом по его обращению.

2.1.12. Обеспечить соблюдение персоналом Управляющей организации и персоналом привлеченных третьих лиц требований СЭС, техники безопасности, охраны труда, противопожарных, санитарных и других норм и правил, установленных действующим законодательством РФ. Управляющая организация несет всю полноту ответственности за нарушения своим персоналом и персоналом привлеченных третьих лиц названных требований, норм и правил при оказании услуг и выполнении работ по настоящему Договору.

2.1.13. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт и управление Гаражом-стоянкой.

2.1.15. Вести необходимую техническую документацию на Гараж-стоянку.

2.1.16. Вносить Собственнику (Пользователю) предложения о необходимости проведения ремонта имущества Гаража-стоянки, об оплате расходов на ремонт имущества Гаража-стоянки, о сроке начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонта.

2.1.17. Обеспечить оказание услуг по контролю за входом/выходом (въездом/выездом) в здание Гаража-стоянки. Для обеспечения контроля за входом/выходом (въездом/выездом) в здание Гаража-стоянки в соответствии с условиями Договора предоставить контролеров (из числа штатных сотрудников Управляющей организации или с привлечением подрядчиков) и обеспечить надлежащий контроль за входом/выходом (въездом/выездом) в здание Гаража-стоянки в соответствии с настоящим Договором.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и оказанию услуг по настоящему договору третьих лиц.

2.2.2. Осуществлять контроль за целевым использованием машиномест Гаража-стоянки и принимать меры в случае использования машиномест не по назначению.

2.2.3. Требовать проведения очередных и внеочередных общих собраний собственников машиномест в Гараже-стоянке для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего Договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах, находящихся на территории Гаража-стоянки.

2.2.4. Заключать от своего имени договоры о передаче в пользование общего имущества Гаража-стоянки, либо его части иным лицам.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Гаража-стоянки либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы в размере 40% (сорок процентов) от суммы средств, оставшейся после вычета налогов, направляются Управляющей организацией на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и в полном объеме производить оплату услуг (работ) Управляющей организации по настоящему Договору.

2.3.2. Строго соблюдать Правила пользования Гаражом-стоянкой (Приложение № 4 к настоящему Договору).

2.3.3. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Гаража-стоянки незамедлительно сообщать о них Управляющей организации.

2.3.4. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования Гаража-стоянки и машиноместо Собственника (Пользователя); соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестницах и других местах общего пользования; выносить мусор в специальные места, определенные Управляющей организацией.

2.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности, не устанавливать самодельные устройства, не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы. Выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.3.6. Для размещения контролеров и создания для них необходимых условий работы собственники машиномест Гаража-стоянки предоставляют право Управляющей организации использовать помещение, являющееся частью общего имущества Гаража-стоянки, где Управляющая организация обеспечивает: оборудованное место, включая будку, инвентарь, средства связи, возможность использования воды, санузла, освещения, отопления, соответствие санитарно-техническим, противопожарным и иным требованиям условия работы контролера, местом отдыха и приема пищи.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Пользоваться имуществом Гаража-стоянки, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленных на территории города Москвы нормативов потребления коммунальных услуг, отвечающих установленным требованиям качества и надежности.

2.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

–участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Гараже-стоянке проводимых представителями Управляющей организации по предварительному согласованию с Управляющей организацией;

–присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору, по предварительному согласованию с Управляющей организацией;

–знакомиться с содержанием технической документации на Гараж-стоянку, выдаваемой Управляющей организацией по предварительной письменной заявке Собственника, поданной за 10 (десять) дней до даты ознакомления.

3. Стоимость услуг и порядок их оплаты

3.1. Стоимость услуг Управляющей организации, оказываемых в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору, согласно «Расчету стоимости услуг», указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору, составляет 85 (Восемьдесят пять) рублей в месяц, включая НДС 18%, за обслуживание 1 (одного) квадратного метра помещения (машиноместа) Гаража-стоянки.

Стоимость коммунальных услуг оплачивается отдельно на основании фактически потребленных ресурсов по показаниям приборов учета установленных в гараже-стоянке на основании утвержденных тарифов.

3.2. Стоимость услуг, указанная в п.3.1. Договора, включает в себя плату за оказание Управляющей организацией услуг в отношении помещений общего пользования и общего имущества Гаража-стоянки, с учетом доли Собственника (Пользователя) в праве общей собственности на общее имущество Гаража-стоянки, соразмерно общей площади машиномест, принадлежащих на праве собственности Собственнику (Пользователю).

3.3. Собственник (Пользователь) обязуется ежемесячно вносить плату за оказанные услуги по настоящему Договору в срок не позднее 20-го числа месяца, следующего за оплачиваемым на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа.

Управляющая организация не ранее чем через один год с даты заключения настоящего Договора вправе увеличить стоимость услуг, указанную в п. 3.1. настоящего договора и в Приложении № 3 не более чем на 15%.

3.4. В платежном документе, выставленном Управляющей организацией ежемесячно, указываются:

1) почтовый адрес и номер Машиноместа, сведения о владельце машиноместа с указанием наименования юридического лица;

2) наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;

3) оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы, пени и иных платежей;

5) другие сведения, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

3.5. Неиспользование машиноместа не является основанием невнесения платы по Договору.

Собственник (Пользователь) вправе осуществить предоплату стоимости услуг по Договору с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

3.6. Оказание услуг, не предусмотренных Приложением № 2 к Договору, производится Управляющей организацией за отдельную плату. В целях оказания дополнительных услуг Сторонами заключаются дополнительные соглашения к настоящему Договору, в которых определяются перечень услуг, условия и сроки их предоставления (оказания), стоимость и порядок расчетов.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник (Пользователь) 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. При не полной оплате задолженности Собственником устанавливается следующая очередность списания задолженности: сначала пени, затем основной долг.

4.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, произошедших по вине Управляющей организации, возлагается на Управляющую организацию.

4.4. Управляющая организация осуществляет устранение последствий ситуаций, описанных в п. 4.3. Договора своими силами в разумные сроки с учетом сложности производимых работ.

4.5. При непредоставлении отдельных услуг или невыполнении работ по настоящему Договору Собственник (Пользователь) информирует об этом Управляющую организацию путем подачи ей письменного заявления, которое рассматривается Управляющей организацией в течение 15-ти рабочих дней с момента подачи, после чего Собственник (Пользователь) вправе требовать соразмерного уменьшения оплаты обслуживания по настоящему Договору до надлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств по Договору.

4.6. В случае обнаружения фактов кражи имущества (устанавливается совместно с правоохранительными органами), совершения актов вандализма, фактов неаккуратного обращения Собственником (Пользователем) (и иными лицами, обладающими правом пользования машиноместами, принадлежащими Собственнику (Пользователю)) с общими помещениями, имуществом и оборудованием Гаража-стоянки, повлекшим причинение вреда такому имуществу и/или инженерному оборудованию, Управляющая организация осуществляет восстановительные работы, закупку нового оборудования за счет дополнительных средств Собственника (Пользователя). Факт наступления событий, предусмотренных настоящим пунктом Договора, должен быть документально подтвержден, включая, но не ограничиваясь, одним из следующих документов:

– Актом нарушения условий Договора, составленным в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора, с указанием факта, причины, виновного лица, последствий наступившего события;

– справками и заключениями компетентных органов государственной власти;

– постановлениями правоохранительных органов.

5. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. В случаях оказания Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества и/или несвоевременного оказания услуг и/или нарушения любых иных принятых на себя по Договору обязательств одной из Сторон Договора, по требованию Управляющей организации либо Собственника (Пользователя) составляется двухсторонний Акт о выявлении факта нарушения условий Договора.

5.2. Акт о выявлении факта нарушения условий Договора составляется Сторонами в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков; факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Пользователя),

описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденной имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

5.3. В случае если Управляющая организация или Собственник (Пользователь) отказывается и/или уклоняется от составления указанного двухстороннего Акта о выявлении факта нарушения условий Договора в течение одного рабочего дня с момента получения письменного уведомления другой Стороны Договора, Сторона Договора, направившая уведомление о планируемой дате составления Акта, составляет указанный Акт о выявлении факта нарушения условий Договора (с перечнем выявленных нарушений и сроков их устранения) в одностороннем порядке и направляет его другой Стороне Договора заказным письмом с уведомлением о вручении. При этом считается, что надлежащим образом уведомленная Сторона Договора, не явившаяся для составления Акта, согласна с перечнем выявленных нарушений и обязана устранить их в срок, указанный другой Стороной Договора в Акте о выявлении факта нарушения условий Договора.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организации ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником (Пользователем) и(или) его доверенными лицами путем:

– получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

– участия в осмотрах имущества, инженерного оборудования, в том числе кровель, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту, составлению актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями раздела 5 настоящего Договора.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Срок рассмотрения заявлений и претензий – 30 (тридцать) календарных дней с момента получения. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения гаража-стоянки.

7.2. Переписка между Сторонами, и уведомления по настоящему Договору осуществляются по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, путем направления заказных писем с описью вложения и уведомлением о вручении. В случае получения уведомления по адресу Стороны Договора иным лицом уведомление считается полученным самой Стороной Договора. В случае отсутствия адресата по месту нахождения или истечения срока хранения заказного письма почтовыми органами уведомление считается произведенным надлежащим образом.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, военные перевороты, террористические акты, стихийные бедствия, землетрясения, наводнения, пожары, резкие температурные колебания, эпидемии, гражданские волнения, забастовки, изменения законодательства, предписания, приказы или иные административные вмешательства со стороны государственных органов и учреждений или какие-либо другие постановления, административные или правительственные ограничения и иные независимые от сторон обстоятельства, повлекшие изменения условий выполнения настоящего Договора. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения Договора товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств, банкротство Управляющей организации.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору на период действия обстоятельств непреодолимой силы, 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. Возникновение и сроки продолжительности указанных обстоятельств непреодолимой силы должны быть письменно подтверждены компетентными

государственными органами РФ, иначе такие обстоятельства не могут быть признаны Сторонами основанием освобождения от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Договору.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует до «31» декабря 2015 года.

9.2. При отсутствии решения общего собрания собственников о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на следующий календарный год на тех же условиях.

9.3. Изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ и настоящим Договором.

9.4. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.6. Неотъемлемой частью Договора являются следующие Приложения:

Приложение № 1 – «Техническое состояние и состав общего имущества Гаража-стоянки»;

Приложение № 2 – «Перечень и периодичность услуг, оказываемых Управляющей организацией»;

Приложение № 3 – «Расчет стоимости услуг»;

Приложение № 4 – «Правила пользования Гаражом-стоянкой»;

Приложение №5 – «Размер штрафов за нарушение правил пользования гаражом-стоянкой».

10. Реквизиты и подписи сторон:

Пользователь(и) (Собственник(и)):

Управляющая организация:

Место нахождения: 119017, г. Москва, ул. Нижняя

Красносельская, д.40/12, корп. 2

ОГРН 1097746503106

ИНН 7706724054, КПП 770101001,

ОКПО 62695461

р/с 40702810400820000004

в ОАО КБ "ИВАНОВО"

к/с 30101810000000000705

БИК 042406705

Менеджер по работе с жителями

_____ / _____ /

М.П.

**Техническое состояние и состав общего имущества гаража-стоянки,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Очаковская, стр. 5А**

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Параметры, материал, количество
1	Общая площадь	53837,3
2	Количество машиномест	2091
3	Год постройки	2012
4	Фундамент	в соответствии с проектом
5	Стены фасада	в соответствии с проектом
6	Кровля	в соответствии с проектом
7	Технический этаж	-
8	Подполье техническое	-
9	Венткамера	в соответствии с паспортом БТИ
10	Лифтовая шахта	3
11	Лифт пассажирский	3
12	Коридор	в соответствии с паспортом БТИ
13	Лестница	в соответствии с паспортом БТИ
14	Помещение подсобное	в соответствии с паспортом БТИ
15	Венткамера	в соответствии с паспортом БТИ
16	Система теплоснабжения	трубопроводы, регулирующая и запорная арматура, обогревающие элементы, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, без учета квартирных обогревающих элементов
17	Система холодного водоснабжения	трубопроводы, регулирующая и запорная арматура, санитарно-техническое оборудование, обслуживающие более одного помещения
18	Система горячего водоснабжения	трубопроводы, регулирующая и запорная арматура, санитарно-техническое оборудование, обслуживающие более одного помещения
19	Канализация	трубопроводы, регулирующая и запорная арматура, санитарно-техническое оборудование, обслуживающие более одного помещения
20	Система электроснабжения	вводный шкаф, вводно-распределительные устройства, общедомовые приборы учета, сети (кабели), электрооборудование, обслуживающие более одного помещения
21	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	в соответствии с паспортом БТИ
22	Устройства ограничения входа/въезда	автоматические ворота, шлагбаумы,

Пользователь(и) (Собственник(и)):

Управляющая организация:

Место нахождения: 105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.40/12, корп.2
ОГРН 1097746503106
ИНН 7706724054, КПП 770101001,
ОКПО 62695461
р/с 40702810400820000004
в ОАО КБ "ИВАНОВО"
к/с 30101810000000000705
БИК 042406705

Менеджер по работе с жителями

_____ / _____ /
м.п.

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ
УСЛУГ, ОКАЗЫВАЕМЫХ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность
1. Техническое обслуживание (ППР) инженерных систем и оборудования		
1.	Диагностика неисправностей работоспособности систем видеонаблюдения, пожарной и охранной сигнализации, управления и контроля доступа путем визуального контроля в ходе повседневной эксплуатации	ежедневно
2.	Проведение технических осмотров систем водоснабжения, водостока и канализации, электроснабжения, электротехнических устройств	ежемесячно
3.	Проведение необходимых работ по поддержанию исправной работоспособности систем водоснабжения, водостока и канализации, электроснабжения, электротехнических устройств, лифтового и иного оборудования и систем гаража-стоянки	в соответствии с планом ППР
4.	Ремонт неисправностей систем водоснабжения, водостока и канализации, электроснабжения, электротехнических устройств	по мере обнаружения
5.	Проверка работоспособности системы пожарной сигнализации	ежемесячно
6.	Осмотр и перекачка пожарных рукавов, осмотр огнетушителей	не реже 1 раза в полгода
7.	Утилизация неисправных люминесцентных ламп	не реже 1 раза в полгода
8.	Поверка коллективных приборов учета ресурсов водоснабжения и электроснабжения	1 раз в 4 года
9.	Замеры сопротивления изоляции проводки системы электроснабжения	1 раз в 5 лет
2. Мелкий строительный ремонт и аварийное обслуживание (в рамках ППР)		
1.	Устранение неисправностей лифтов	не позже 3 часов
2.	Локализация места протечки кровли	в течение суток
3.	Устранение неисправностей освещения лестниц, лифтовых холлов	
4.	Устранение нарушений водоотвода	не позже 2 суток
5.	Установка и текущий ремонт доводчиков	
6.	Ремонт дверей и окон в помещениях общего пользования	не позже 3 суток
7.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы водоснабжения, электроснабжения, водостока и канализации, систем видеонаблюдения, охранной и пожарной сигнализаций, управления и контроля доступа	не позже 5 суток
8.	Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков, восстановление отмосток фундамента	в период сезонного обслуживания
9.	Восстановление пандусов, входов, оборудования лестниц	
10.	Ремонт технических и вспомогательных помещений	
3. Санитарное содержание общего имущества		
1.	Подметание и влажная уборка лифтовых холлов 1 этажа	не реже 5 раз в неделю
2.	Опорожнение и мытье урн	
3.	Подметание и влажная уборка лифтовых холлов выше 1 этажа	не реже 1 раза в 4 суток
4.	Подметание пола этажей Гаража-стоянки	
5.	Подметание лестничных площадок и маршей	
6.	Мойка, чистка и удаление естественных загрязнений таких как снег, лед, грязь, гравий и других, появляющихся в ходе эксплуатации общего имущества Гаража-стоянки и машиномест	не реже 1 раза в 2 недели
7.	Влажная протирка и мытье электронагревательных отопительных приборов	не реже 1 раза в квартал

8.	Влажная протирка и мытье стен, дверей, электросветильников	не реже 1 раза в полгода
4. Обеспечение пропускного и внутриобъектового режимов		
1.	Выполнение действий и проведение работ по обеспечению соблюдения Правил пользования гаражом-стоянкой, пропускного режима установленных приложение 5 к Договору, и реагирования на нештатные ситуации в гараже-стоянке силами 3 (трех) постов подрядной охранной организации	круглосуточно
5. Услуги управления		
1.	Оказание услуг по организации обеспечения объекта коммунальными ресурсами путем заключения соответствующих договоров и их сопровождения;	ежедневно
2.	Осуществление функций контроля за качеством поставкой и объемом коммунальных ресурсов.	ежедневно
3.	Организация работы по ведению начислений и учету поступления платежей, корректировка начислений, выдачи справок об отсутствии или наличии задолженности.	5 раз в неделю
4.	Организация работы с заявлениями/жалобами и иными обращениями Пользователей.	5 раз в неделю
5.	Представление и защита интересов Пользователей в органах государственной, судебной власти по вопросам связанным с оказанием услуг в рамках настоящего Договора.	5 раз в неделю

Реквизиты и подписи сторон:

Пользователь(и) (Собственник(и)):

Управляющая организация:

Место нахождения: 105066, г. Москва, ул. Нижняя
Красносельская, д.40/12, корп.2
ОГРН 1097746503106
ИНН 7706724054, КПП 770101001,
ОКПО 62695461
р/с 40702810400820000004
в ОАО КБ "ИВАНОВО"
к/с 30101810000000000705
БИК 042406705

Менеджер по работе с жителями

_____ / _____ /

М.П.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УСЛУГ

Расчет стоимости услуг по содержанию машиноместа Гаража-стоянки

№ п/п	Наименование услуг	Стоимость (руб. в месяц, в т.ч. НДС 18%)	
		На весь гараж-стоянку	Расчет на 1 м ² машиноместа
А. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ УСЛУГИ			
1.	Техническое обслуживание инженерных систем и оборудования, аварийное обслуживание	950 658,20	34,12
2	Санитарное содержание общего имущества	835 329,93	29,98
3	Обеспечение пропускного режима	214 500,00	7,70
4	Расходы на эксплуатацию лифтов	59 000,00	2,12
5	Услуги управления (услуги расчетного центра, услуги менеджера, колл-центра, управление задолженностью, накладные расходы на бухгалтерское, юридическое сопровождение и т.п.)	308 923,22	11,08
	ИТОГО за эксплуатационные услуги:	2 368 411,35	85,00
Б. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ			
1	Электрэнергия, водоснабжение, теплоснабжение	стоимость определяется по формуле: (фактический расход ресурса за отчетный месяц согласно показаниям приборов учета * утвержденный тариф соответствующей ресурсоснабжающей организации * площадь машино места) / площадь всех машино мест гаража стоянки	

Реквизиты и подписи сторон:

Пользователь(и) (Собственник(и)):

Управляющая организация:

Место нахождения: 105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.40/12, корп.2

ОГРН 1097746503106

ИНН 7706724054, КПП 770101001,

ОКПО 62695461

р/с 40702810400820000004

в ОАО КБ "ИВАНОВО"

к/с 30101810000000000705

БИК 042406705

Менеджер по работе с жителями

_____ / _____ /

М.П.

Правила пользования Гаражом-стоянкой

Основные понятия

- **Автотранспортные средства** – легковые автомобили, мотоциклы, прицепы принадлежащие Собственникам/пользователям на праве собственности или ином законном владении.
- **Машиноместо** - доля в праве общей долевой собственности на надземно-подземный гараж-стоянку, соответствующая одному парковочному месту.
- **Нарушитель** – лицо, виновное в причинении вреда имуществу, другим лицам на территории Гаража-стоянки.
- **Контроллер** – лицо из числа штатных сотрудников Управляющей организации или лицо, привлеченное подрядной организацией для осуществления контроля за входом/выходом (въездом/выездом) в здание Гаража-стоянки в соответствии с условиями Договора, несущее пост на территории Гаража-стоянки;
- **Гараж-стоянка** - этажный надземно –подземный гараж автостоянка, со всем в ходящим в его состав инженерно-техническим оборудованием, предназначенный для размещения в нем, временно или постоянно, Автотранспортных средств.
- **Пользователь** – физическое или юридическое лицо, не являющееся Собственником и пользующееся машиноместом на законном основании (арендатор, член семьи Собственника или арендатора и др.)
- **Посетитель** – лица, посещающие Гараж-стоянку совместно с Собственником/Пользователем.
- **Пропуск** – электронная прокси-карта содержащая информацию о марке автомобиля, его государственном номере, о Собственнике/Пользователе хранящаяся на электронных носителях.
- **Собственник** – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности долей в праве общей долевой собственности на Гараж-стоянку.
- **Электронная система**– система контроля управления доступом, включает в себя турникеты, двери, шлагбаумы, считывающие устройства, блоки питания, провода и др.
- **Управляющая организация** – ЗАО «ВК Комфорт», заключившее с Собственниками/Пользователями договор на управление и эксплуатацию Гаражом-стоянкой.
- **Внутриобъектовый режим** – порядок, устанавливаемый на территории, не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения персонала и посетителей объектов охраны и обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, выполняемых лицами, находящимися на объектах охраны, в соответствии с правилами внутреннего трудового распорядка и требованиями пожарной безопасности.
- **Пропускной режим** – порядок, устанавливаемый Управляющей организацией, не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения персонала и посетителей объекта и обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа (выхода) лиц, въезда (выезда) транспортных средств, вноса (выноса), ввоза (вывоза) имущества на объект.

1. Общие сведения

- 1.1. Настоящие правила (далее - «Правила») разработаны для Собственников/Пользователей машиномест Гаража-стоянки.
- 1.2. Действие настоящих правил распространяется на Собственников (Пользователей) машиномест (физических и юридических лиц), арендаторов, членов семей Собственников (Пользователей), иных посетителей Гаража-стоянки (гости Собственников/Пользователей, иные владельцы автотранспорта, использующие машиноместо Заказчика с ведома последнего и на законных основаниях).
- 1.3. Правила обязательны к соблюдению и выполнению всеми лицами, указанными в п.1.2. Правил.
- 1.4. Правила призваны содействовать обеспечению эффективного и безопасного жизнеобеспечения надземно- подземного Гаража-стоянки, надлежащего выполнения возложенных на Собственников/Пользователей обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества в интересах всех Собственников (Пользователей) и лиц, владеющих машиноместами в Гараже-стоянке.
- 1.5. Сотрудники Управляющей организации, контроллеры, задействованные в осуществлении контроля на территории Гаража-стоянки вправе требовать соблюдения Правил всеми находящимися на его территории лицами.
- 1.6. Несоблюдение требований, предусмотренных настоящими Правилами и нормами действующего

законодательства, влечет за собой гражданскую, административную и/или уголовную ответственность.

1.7. Круглосуточный контроль за соблюдением Правил и обязанность пресечения нарушения возлагается на Управляющую организацию и контроллеров.

2. Порядок оформления пропусков и пользования пропускным режимом

2.1. С целью упорядочивания въезда/выезда и парковки в пределах территории Гаража-стоянки установлен следующий пропускной режим въезда/выезда:

Временно, до введения в действие электронного пропуска (прокси-карты). Для получения пропуска на въезд в Гараж-стоянку Собственник/Пользователь обязан предоставить в Управляющую организацию следующий пакет документов:

- копию документа подтверждающего право собственности на машиноместо;
- копию паспорта;
- копию документов на право владения автотранспортом (свидетельство о государственной регистрации ТС, ПТС, доверенность и т.д.).

2.1.1. Въезд автомобилей Собственников/Пользователей или арендаторов производится с помощью пропуска установленного образца. Каждый пропуск закрепляется за конкретным машиноместом и автотранспортным средством. Передача пропуска для въезда третьих машин не допускается и в случае таковой - является основанием для изъятия пропуска.

2.1.2. Информационные поля в пропуске обязательные для заполнения:

- № подземного Гаража-стоянки;
- № парковочного места;
- Именование (или Фамилия, Имя, Отчество) Собственника (Пользователя);
- Гос.номер автотранспортного средства, модель;
- Контактные телефоны Собственника (Пользователя).

Для Собственников/Пользователей, у которых во владении два и более автотранспортных средства и/или арендаторов машиноместа, на оборотной стороне пропуска имеются дополнительные поля для внесения соответствующих сведений (изменения вносятся ответственным лицом Управляющей организации).

2.1.3. При въезде на территорию Гаража-стоянки водитель автотранспортного средства обязан предъявить контроллеру пропуск на право проезда по территории Гаража-стоянки и постановки на стоянку автотранспортного средства на определенном машиноместе.

2.1.4. При выезде с территории Гаража-стоянки водитель автотранспортного средства обязан предъявить контроллеру пропуск. В случае отсутствия у водителя пропуска, выезд автотранспортного средства запрещен.

2.1.5. Контроль за пропускным режимом осуществляется контроллером при помощи средств электронной системы и/или в ручном режиме при предъявлении пропуска установленного образца.

2.1.6. При плановой замене старого пропуска, выдача нового пропуска производится только после сдачи старого пропуска, о чем делается соответствующая отметка в книге учета пропусков.

2.1.7. Ответственность за утрату пропуска несет Собственник/Пользователь; выдача нового пропуска осуществляется на основании письменного заявления, поданного Управляющей организации с указанием причин утраты; кроме того Собственник/Пользователь несет расходы по выдаче нового пропуска.

3. Правила парковки (стоянки) автотранспортных средств.

3.1. Территория Гаража-стоянки должна использоваться всеми Собственниками (Пользователями) машиномест исключительно для парковки и хранения автотранспортного средства.

3.2. Собственники (Пользователи) машиномест в Гараже-стоянке должны парковать автотранспортные средства в пределах разграничительных линий, определяющих данное машиноместо, строго соблюдая нумерацию и принадлежность машиноместа, не создавая помех другим лицам в пользовании машиноместами.

3.3. При неправильной парковке (стоянке) автотранспортного средства на территории Гаража-стоянки, что создало помехи для пользования Гаражом-стоянкой другим лицам, контроллеры имеют право эвакуировать автотранспортное средство, расходы по эвакуации автотранспортного средства возлагаются на виновное лицо.

3.4. В целях противопожарной безопасности, в подземном Гараже-стоянке запрещается оставлять автомашины на ручном тормозе и с включенной передачей. Под колесо автомобиля необходимо поместить противооткатное устройство (башмак), наличие которого обеспечивает Собственник/Пользователь машиноместа.

4. В Гараже-стоянке запрещается

- 4.1. Использовать территорию Гаража-стоянки и машиноместо для складирования, хранения горючесмазочных материалов, ветоши, шин, имущества и т.д.
- 4.2. Для исключения загазованности в подземном Гараже-стоянке запрещено оставлять машины с включенным двигателем более чем на 5 минут.
- 4.3. Передвигаться со скоростью – более 5 км/час, а также подавать звуковые сигналы в пределах Гаража-стоянки. (допускается только в экстренных случаях необходимых для предотвращения совершения дорожно-транспортного правонарушения).
- 4.3. Въезжать или выезжать под красный сигнал светофора.
- 4.4. Ходить по проезжей части, предназначенной для движения автотранспорта.
- 4.5. Вставать и находится на краю плит межэтажных перекрытий, вставать на балки перекрытия примыкающие к наружной стене гаража-стоянки, засовывать руки и ноги, инструмент, посторонние предметы в щели между краем плит межэтажных перекрытий и наружной стеной, сбрасывать в щель какие-либо предметы.
- 4.6. Ввозить и/или проносить на территорию Гаража-стоянки крупногабаритный груз, превышающий установленные пределы, указанные на знаках.
- 4.7. Курить, распивать спиртные напитки.
- 4.8. Мыть, производить техобслуживание автотранспортного средства.
- 4.9. Пользоваться открытыми источниками огня (костры, факелы, паяльные лампы)
- 4.10. Оставлять автомобиль:
 - 4.10.1. Загруженный легковоспламеняющимися жидкостями (ЛВЖ), горючими жидкостями (ГЖ), газами, сильнодействующими ядовитыми веществами (СДЯВ)
 - 4.10.2. С неисправной системой питания, газового оборудования, систем смазки.
- 4.11. Заправлять и сливать топливо.
- 4.12. Оставлять автомобиль с открытой горловиной топливного бака, с открытым краном газового оборудования.
- 4.13. Подзаряжать аккумуляторную батарею на автомобиле.
- 4.14. Производить любые виды работ (сварочные, кузнечные, термические, малярные, деревообрабатывающие и т.д.).
- 4.15. Нарушать план расстановки автомобилей согласно схемы и порядка действующего на территории Гаража-стоянки.
- 4.16. Регулировать сигналы, тормоза и производить любой ремонт автотранспортных средств.
- 4.17. Хранить и парковать автотранспортные средства, находящиеся в технически неисправном (ветхом) состоянии.
- 4.18. Передвигаться по территории паркинга на скейтбордах, роликовых коньках и т.д.
- 4.19. Въезжать на территорию паркинга грузовым автомобилям.
- 4.20. В целях обеспечения режима антитеррористической безопасности, исключения хранения на территории паркинга автотранспортных средств, находящихся в розыске, а также для проведения рейдов проверки незаконно припаркованного транспорта, наличие ПОСТОЯННОГО или ВРЕМЕННОГО пропуска на торпеду, под лобовым стеклом автотранспортного средства является обязательным на весь период нахождения автомобиля на территории Гаража-стоянки.

5. Ответственность

- 5.1. Управляющая организация и контроллеры не несут ответственности за кражу или исчезновение личных вещей из автотранспортных средств.
- 5.2. Собственник/Пользователь несет ответственность за нарушение действующего законодательства и настоящих правил и может быть привлечен к административной ответственности, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 5.3. Собственник/Пользователь обязан соблюдать положение о внутриобъектовом и пропускном режимах в Гараже-стоянке.
- 5.4. За нарушение настоящих правил для Собственника/Пользователя устанавливается ответственность в виде штрафных санкций.
- 5.5. Собственник/Пользователь, нарушивший настоящие правила обязан оплатить штраф и возместить ущерб, причиненный другим Собственникам/Пользователям, общему имуществу или третьим лицам; при причинении вреда посетителем (в случае отказа посетителя возместить причиненный ущерб) ответственность возлагается на Собственника (Пользователя).
- 5.6. Факт нарушения настоящих правил и вина лиц могут подтверждаться следующими доказательствами:
 - актом, подписанным виновным лицом, контроллером и Управляющей организацией;
 - фото или видеосъемкой с указанием даты и времени съемки;

- письменным заявлением пострадавшего или свидетеля, заверенным не менее чем одним свидетелем произошедшего события.
- решением (предписанием, актом, протоколом и т.п.) органов исполнительной, судебной власти.

Для установления факта нарушения и виновного лица достаточно одного из вышеперечисленных доказательств.

5.7. Размер причиненного ущерба определяется на основании расчета (сметы), составленного Управляющей организацией или специализированной организацией.

5.8. Управляющая организация письменно уведомляет виновное лицо о необходимости в установленный срок оплатить штраф и/или устранить причиненный вред имуществу. Если виновное лицо в установленный срок не устраняет причиненный ущерб, управляющая организация вправе самостоятельно осуществить восстановительный ремонт, а расходы на ремонтные работы возложить на нарушителя.

5.9. Размер штрафов устанавливается в Приложении №5 к Договору.

6. Действия в аварийных, чрезвычайных и экстремальных ситуациях

6.1. Действия в аварийных ситуациях.

К аварийным ситуациям относятся такие неисправности, повреждения или разрушения инженерного оборудования или конструктивных элементов парковки, которые влекут за собой нанесение ущерба парковке и/или имуществу Собственников/Пользователей.

При обнаружении неисправности инженерного оборудования на территории Гаража-стоянки Собственник/Пользователь, посетитель Собственник / Пользователь должен:

- немедленно сообщить информацию об аварии контроллеру и/или Управляющему;
- привлечь на помощь других Собственников/Пользователей находящихся в непосредственной близости от места аварии;
- по возможности, принять меры по ограничению ущерба, который может вызвать повреждение - устранению аварийной ситуации, ее распространению, распространению ее последствий:

6.2. Действия в чрезвычайных и экстремальных ситуациях.

Обнаружение подозрительного предмета: возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами:

- если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться «в этом месте, в это время», не оставляйте этот факт без внимания;
- если вы обнаружили подозрительный предмет, опросите находящихся рядом людей, возможно, он принадлежит им;
- если владелец не установлен, немедленно сообщите о находке контроллеру и/или Управляющей организации.

Во всех перечисленных случаях:

- Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.
- Зафиксируйте время обнаружения находки.
- Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.
- Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

Реквизиты и подписи сторон:

Пользователь(и) (Собственник(и)):

Управляющая организация:

Место нахождения: 105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.40/12, корп.2

ОГРН 1097746503106

ИНН 7706724054, КПП 770101001,

ОКПО 62695461

р/с 40702810400820000004

в ОАО КБ "ИВАНОВО"

к/с 30101810000000000705

БИК 042406705

Менеджер по работе с жителями

_____ / _____ /
м.п.

Размер штрафов за несоблюдение Правил пользования гаражом-стоянкой.

№	Вид нарушения	Размер штрафа	
		За первое нарушение (руб.)	За повторное нарушение (руб.)
1	Оставление автотранспортного средства в Гараже-стоянке с включенным двигателем более двадцати минут	200	600
2	Мойка автотранспортных средств	500	1000
3	Регулировка сигналов, тормозов и любой ремонт автотранспортных средств	1000	2000
4	Оставление и складирование на территории паркинга автопокрышек, канистр	1000	2000
5	Парковка автотранспортного средства на чужом машиноместе	500	1000
6	Оставление автотранспортного средства в не установленном месте, а равно на проездах этажей Гаража-стоянки, перед шлагбаумами, на дороге вокруг Гаража-стоянки	500	1000
7	Расклеивание объявлений, кроме информационных листов, размещенных по результатам общих собраний и с информацией о времени и месте их проведения	200	600
8	Производство любых работ на общем имуществе Гаража-стоянки, без согласования с Исполнителем	200	600
9	Складирование, выброс любого мусора вне специально отведенных мест	500	1000
10	Передвижение по территории паркинга на скейтбордах, роликовых коньках и других подобных средствах	500	1000
11	Движение по территории паркинга со скоростью более 5 км/ч. и другие нарушение правил дорожного движения, знаков, разметки, сигналов светофора	500	1000
12	Нарушение правил пожарной безопасности	1000	2000
13	Распитие спиртных напитков и курение на территории паркинга	500	1000
14	Вмешательство в работу систем обеспечения жизнедеятельности (охранно-пожарной сигнализации, системы пожаротушения, видеонаблюдения, электроснабжения, водоотведения)	5000	10000

Штраф за совершенное нарушение, ущерб, причиненный общему имуществу и (или) денежная сумма, потраченная Исполнителем на устранение нарушения, включается отдельной строкой в платежный документ (квитанцию, счет и др.) по оплате стоимости услуг, предъявляемую нарушителю за текущий месяц и подлежат обязательной оплате в срок до 20 числа следующего месяца

Пользователь(и) (Собственник(и)):

Управляющая организация:

Место нахождения: 105066, г. Москва, ул. Нижняя
Красносельская, д.40/12, корп.2
ОГРН 1097746503106
ИНН 7706724054, КПП 770101001,
ОКПО 62695461
р/с 40702810400820000004
в ОАО КБ "ИВАНОВО"
к/с 30101810000000000705
БИК 042406705

Менеджер по работе с жителями

_____ / _____ /

М.П.