**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**оказания услуг по содержанию и обслуживанию автостоянки легковых автомобилей, расположенной по адресу: г. Иркутск, ул. Дальневосточная, 164/9**

г. Иркутск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,являющийся собственником машино-места автостоянки легковых автомобилей, расположенной по адресу: г. Иркутск, ул. Дальневосточная, 164/9, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны

и **Общество с ограниченной ответственностью «ДомСервис» (ООО «ДомСервис»)**, именуемое далее «Управляющая компания», в лице директора Воловика Владимира Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
	1. Заказчик поручает, а Управляющая компания обязуется оказать услуги и выполнять работы по обслуживанию и содержанию имущества автостоянки (согласно Приложению №2) расположенной по адресу: **г. Иркутск ул. ул. Дальневосточная, 164/9.**
	2. Заказчик обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
2. **Права и обязанности Сторон**
	1. **Управляющая компания обязуется:**
		1. Оказывать услуги и выполнять работы по обслуживанию и содержанию имущества автостоянки в соответствии с целями, задачами, определенными и указанными в настоящем договоре и иных нормативно-правовых актах, действующих в данной сфере.
		2. Оказывать услуги, выполнять работы по содержанию Автостоянки.
		3. Заключать от своего имени договоры оказания услуг по содержанию и охране Автостоянки с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, договоры водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, осуществлять контроль за их выполнением, с обязательным оформлением соответствующих актов в случаях некачественного выполнения услуг по содержанию Автостоянки, нарушения условий договора на оказание коммунальных услуг.
		4. Начислять плату за содержание и охрану Автостоянки, плату за коммунальные услуги и в установленных случаях изменять их в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
		5. Охрана автостоянки включает в себя открывание и закрывание ворот, контроль въезжающих и выезжающих автомобилей, а также лиц входящих и выходящих с помещения автостоянки.
		6. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами уровня, качества и в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, в том числе систематически производить технические осмотры систем и оборудования.
		7. Производить сбор установленной настоящим Договором платы за оказание услуг.
		8. При запросе Заказчика, но не чаще одного раза в год отчитываться перед **Заказчиками** об исполнении настоящего Договора.
		9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятой в управление Автостоянки, в том числе контролировать работу коммунальных служб по ликвидации аварии.
		10. Организовать работу по приему, рассмотрению и принятию надлежащих мер по обращениям **Заказчиков,** обеспечив реализацию или ответ по существу обращения (письмом) в установленный законом срок**.**
	2. **Управляющая компания имеет право:**
		1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг по обслуживанию автостоянки, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению таких работ.
		2. Предупреждать Собственника и принимать меры в рамках действующего законодательства Российской Федерации по устранению допущенных Собственником (и иными совместными пользователями) нарушений, связанных с использованием Машино-места не по назначению либо с ущемлением интересов и прав третьих лиц.
		3. В аварийных ситуациях вскрывать оснащенные индивидуальным ограждением Машино-места в случае отсутствия Собственника и возможности связаться с ним или иными совместными пользователями, создав комиссию в составе представителей правоохранительных органов, Управляющей компании и Собственников иных Машино-мест.
		4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования Автостоянки для технических осмотров и производства работ.
		5. Своевременно и в полном объеме получать оплату за содержание общего имущества, оплату за коммунальные услуги.
		6. Прекращать предоставление услуг по настоящему Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более 2 (двух) месяцев подряд или нарушения иных требований настоящего Договора.
		7. Взыскивать с Заказчика в установленном действующим законодательством порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.
		8. Заключать сделки с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора.
	3. **Заказчик обязуется:**
		1. Своевременно, в установленные сроки и в установленном настоящим Договором порядке, оплачивать предоставленные услуги, в том числе, согласно выставленным счетам, возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.
		2. Подписывая настоящий договор, предоставляет Управляющей компании право представлять свои интересы (интересы Заказчика) по предмету настоящего Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора и не нарушающих интересы Заказчика) во всех организациях.
		3. Соблюдать правила пользования Автостоянкой, помещениями общего пользования и прилегающей территорией, в том числе:
* при установке транспортного средства ставить его на стояночный тормоз, убирать ключ зажигания, запирать двери машины и багажника, убедиться в надежности замков и фиксаторов дверей;
* при постановке транспортного средства на длительное хранение отключить аккумулятор, в зимнее время слить воду;
* не производить ремонт транспортного средства на территории Автостоянки;
* не производить мойку транспортного средства, заправку бензином и маслом, не пользоваться открытым огнем для разогрева двигателей и агрегатов;
* не производить движение на транспортном средстве со скоростью более 5 км/ч;
* не курить, не распивать спиртные напитки, не находиться на территории Автостоянки в нетрезвом виде,
* не проводить и не провозить на Автостоянку лиц, не вписанных в пропуск;
* не устанавливать шкафы или ящики для хранения ГСМ, запчастей, инвентаря, шанцевого инструмента;
* не буксировать транспортное средство для его заводки;
* не устанавливать транспортное средство на козелки, подставки и другие предметы;
* не производить работы под транспортным средством, установленным на домкрат;
* использовать **Машино-место** в соответствии с его назначением;
* бережно относиться и обеспечить сохранность инженерного оборудования Автостоянки;
* при обнаружении неисправностей (аварий) оборудования принять надлежащие меры к их устранению, сделать сообщение в аварийную диспетчерскую **Управляющей компании;**
* соблюдать чистоту и порядок на Автостоянке;
* не производить перепланировку **Машино-места,** установку дополнительного и замену существующего оборудования Автостоянки без получения разрешения **Управляющей компании;**
* обеспечить устранение за свой счет ущерба и повреждений Автостоянки, причиненных **Заказчиком** (и иными совместными пользователями) и\или по их инициативе;
* выполнять предусмотренные действующим законодательством противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные и другие эксплуатационные требования.
* соблюдать иные правила, установленные охранным агентством, осуществляющим охрану Автостоянки, согласно договору, между **Управляющей компанией** и охранным агентством.
	+ 1. Своевременно предоставлять **Управляющей компании** сведения:
* о наличии у **Заказчика** и совместных пользователей льгот для расчетов платежей за услуги по настоящему Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся, исходя из 100-процентиой оплаты;
* о смене **собственника машино-места,** передав **Управляющей компании** Договор купли-продажи, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену **Собственника** или появление иного законного пользователя **Машино-места.**
	+ 1. Обеспечить доступ в принадлежащее ему **Машино-место** (при наличии индивидуального ограждения) представителям **Управляющей компании** и организаций, осуществляющих обслуживание Автостоянки для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества Автостоянки и работ по ликвидации аварий.
		2. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутренней электрической сети без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.
		3. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Заказчику услуг в рамках настоящего Договора.
		4. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим Договором, действующим законодательством.
	1. **Заказчик имеет право:**
		1. Иметь доступ в помещение Автостоянки круглосуточно.
		2. Пользоваться общим имуществом Автостоянки.
		3. Получать коммунальные услуги в объеме и качестве не ниже установленных органами местного самоуправления г. Иркутска нормативов и стандартов потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вред имуществу.
		4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на Машино-место, предусмотренные действующими законодательством и иными нормативно-правовыми актами.
1. **Цена и порядок расчетов**
	1. Ежемесячный размер платы за содержание и охрану Автостоянки указан в Приложение №1 к Договору. Утверждение и изменение тарифа производится в соответствии с действующим законодательством.
	2. Счета за содержание общего имущества и охрану Автостоянки выставляются ежемесячно.
	3. Счета за текущий ремонт общего имущества выставляются по факту производства работ.
	4. Стоимость коммунальных услуг определяется на основании счетов поставщиков.
	5. Плата за содержание и охрану Автостоянки, за коммунальные услуги вносится на расчетный счет Управляющей компании. Оплата производится не позднее 20-ого числа месяца, следующего за расчетным, и считается произведенной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании. Счета Собственникам выставляются не позднее 10-ого числа месяца, следующего за расчетным.
	6. Изменение стоимости коммунальных услуг производится в соответствии с заключенными Управляющей компанией договорами с поставщиками коммунальных услуг.
	7. Неиспользование Машино-места не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.
2. **Ответственность Сторон**
	1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
	2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, в том числе вследствие обстоятельств непреодолимой силы.
	3. Управляющая компания не несет ответственности за возможные неисправности несущих конструкции и иных конструктивных элементов автопарковки.
	4. Управляющая компания не несет ответственности за вред, нанесенный имуществу собственников машино-мест, возникший не по вине управляющей компании или ее работников.
	5. Управляющая компания не несет ответственность за несоблюдение Заказчиком правил пожарной безопасности.
	6. Управляющая компания несет ответственность только в рамках работ, выполняемых в рамках настоящего договора.
	7. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.
3. **Особые условия**
	1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются **Сторонами** путем переговоров. **В** том случае, если **Стороны** не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из **Сторон.**
	2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены **Собственником** в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, **Управляющая компания** не рассматривает.
	3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем заключения письменного дополнительного соглашения, являющегося после его подписания сторонами неотъемлемой частью настоящего договора.
	4. **Стороны** признают равную юридическую силу собственноручной подписи и факсимильной подписи в договоре, дополнительных соглашениях к настоящему договору, а также на иных документах, имеющих значение для его исполнения, изменения или прекращения.
4. **Срок действия, изменение и расторжение договора**
	1. Настоящий Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации. Настоящий Договор заключен сроком на пять лет и вступает в силу с момента его подписания сторонами.
	2. Настоящий Договор считается расторгнутым с момента прекращения у **Собственника** права собственности на **Машино-место** на Автостоянке и предоставления подтверждающих документов.
	3. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
	4. При отсутствии заявлений одной из **Сторон** о прекращении настоящего Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на очередной срок в один год и на тех же условиях.
5. **Заключительные положения**
	1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для **Собственника** и **Управляющей компании.**
	2. Услуги, не указанные в договоре, могут оказываться управляющей компанией после заключения дополнительного соглашения.
	3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

*Приложение № 1* «Размер ежемесячной платы за содержание общего имущества и охрану *Приложение № 2* «Перечень и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию

*Приложение № 3* Схема механизированной уборки и вывоза снега с прилегающей территории Автостоянки

1. **Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  | **Заказчик:** |
| ООО «ДомСервис» |  |
| Адрес: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная, д. 161/15.Юридический адрес: г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 202. ИНН/КПП: 3811113635/381101001ОГРН: 1073811006400р/с: 40702810718350108017в Байкальском банке ПАО Сбербанк г. Иркутскк/с: 30101810900000000607; БИК: 042520607тел.: 8 (3952) 48-70-18e-mail: domservis2010@mail.ruсайт: ds.dom38.ruПочтовый адрес: 664074, а/я 39 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_СНИЛС:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Телефон:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_эл.почта:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Директор:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.О. Воловик/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1**

**к Договору №** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ оказания услуг по содержанию и обслуживанию**

**автостоянки легковых автомобилей, расположенной по адресу:**

**г. Иркутск, ул. Дальневосточная, 164/9 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

**Размер ежемесячной платы за содержание общего имущества и охрану Автостоянки**

|  |
| --- |
| **Расчет затрат по обслуживанию парковки ЖК "Каскад"**  |
| **№ п/п** | **Наименование затрат** | **затраты всего, руб.в мес.** | **затраты на 1 парковочное место** |
| 1 | Заработная плата эксплуатационного персонала (электрик), в т.ч. отчисление на страховые взносы | 1200,0 | 16,0 |
| 2 | Заработная плата эксплуатационного персонала (дворник), в т.ч. отчисление на страховые взносы | 4000,0 | 66,7 |
| 3 | Расходы на содержание объекта (инвентарь) | 450,0 | 6,0 |
| 4 | Расходы на содержание объекта (электроматериалы) | 1000,0 | 13,3 |
| 5 | Ремонтные работы | 1000,0 | 13,3 |
| 6 | Обслуживание ворот | 3500,0 | 46,7 |
| 7 | Услуги и содержание охраны  | 49153,2 | 655,4 |
| 8 | Обслуживание пожарной сигнализации | 3000,0 | 40,0 |
| 9 | Обслуживание видеонаблюдения | 1200,0 | 16,0 |
| 10 | Обслуживание тревожной кнопки | 1500,0 | 20,0 |
| 11 | Механизированная уборка и вывоз снега  | 11000,0 | 146,7 |
| 12 | Управленческие расходы  | 13000,0 | 160,0 |
|   | **Затраты на 1 маш/место (75 парковочных места)** | 90003,2 | 1 200,0 |
|  |  |   |  |
|  | \*Расходы на электроэнергию, используемую для освещения автопарковки, входят в затраты по облуживанию автопарковки. Иные расходы на электроэнергию, оплачиваются по факту потребления, отдельной строкой в квитанции. |
|  |  |   |  |

|  |
| --- |
| **ООО «ДомСервис»****Директор:** |
|  |
|  | **В.О. Воловик** |

**Приложение № 2**

**к Договору №** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ оказания услуг по содержанию и обслуживанию**

**автостоянки легковых автомобилей, расположенной по адресу:**

**г. Иркутск, ул. Дальневосточная, 164/9 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

**Перечень и сроки выполнения работ и оказания услуг**

**по содержанию общего имущества Автостоянки**

1. **Перечень работ по содержанию Автостоянки**
2. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений Автостоянки:
	1. Устранение незначительных неисправностей в общих инженерных системах.
	2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).
	3. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
	4. Проверка заземления оболочки электро-кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
	5. Обслуживание пожарной сигнализации и средств тушения на Автостоянке.
	6. Обслуживание ворот.
	7. Укрепление трубопроводов на инженерных сетях в местах общего пользования.
	8. Прочие работы:
	9. Уборка и очистка прилегающей территории в зимний период 1 раз в сезон на сумму, не превышающую заложенной в тариф.
	10. Уборка (пылесосом) территории автостоянки и вспомогательных помещений 1 раз в 2 месяца.
	11. Посыпка территорий песком в зимнее время.
	12. Управление Автостоянкой, организация работ по содержанию Автостоянки.
	13. Охрана автостоянки, а именно: открывание и закрывание ворот, контроль въезжающих и выезжающих автомобилей, а также лиц входящих и выходящих с помещения автостоянки.
	14. Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятой в управление Автостоянки, в том числе контроль работы коммунальных служб по ликвидации аварии.

|  |
| --- |
| **ООО «ДомСервис»****Директор:** |
|  |
|  | **В.О. Воловик** |

**Приложение № 3**

**к Договору №** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ оказания услуг по содержанию и обслуживанию**

**автостоянки легковых автомобилей, расположенной по адресу:**

**г. Иркутск, ул. Дальневосточная, 164/9 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

**Схема механизированной уборки и вывоза снега**

**с прилегающей территории Автостоянки**

****

|  |
| --- |
| **ООО «ДомСервис»****Директор:** |
|  |
|  | **В.О. Воловик** |