

**ДОГОВОР № АП-СГ \_\_\_\_\_  
управления Автопарковкой № 1**

Челябинск

«01» октября 2014г.

**Гражданин** \_\_\_\_\_ действующий от собственного имени на основании паспорта: \_\_\_\_\_ выданного \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, являющийся собственником автопарковочного места № \_\_\_\_\_ (всего мест: \_\_\_\_\_) в автопарковке № 1 по адресу: Россия, Челябинская обл., г.Чебаркуль, 6-ой км. Автодороги Чебаркуль-Миасс, ГУП «Санаторий «Еловое», автопарковка №1, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с одной стороны, и **ООО УК «КвадроИнвест»** в лице генерального директора **Окса Якова Мееровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

- 1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на правах собственности **Автопарковочным местом № \_\_\_\_\_ (всего мест: \_\_\_\_\_)**, по адресу: Россия, Челябинская обл., г.Чебаркуль, 6-ой км. Автодороги Чебаркуль-Миасс, ГУП «Санаторий «Еловое», Автопарковка №1 (далее по тексту договора – «*Автопарковочное место*»).
- 1.2. **Управляющая компания** – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников на выполнение функций по управлению и содержанию территории Автопарковки № 1 (далее по тексту договора *Автопарковочный комплекс*), а также мест общего пользования, обслуживанию инженерных сетей и коммуникаций, обслуживанию автодорог/ проездов/ тротуаров, предоставлению эксплуатационных и прочих услуг.

**2. Предмет Договора**

- 2.1. Объектом обслуживания и предоставления услуг по Договору является **Автопарковочное место № \_\_\_\_\_ (всего мест: \_\_\_\_\_)**, общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> и территория мест общего пользования по адресу: Россия, Челябинская обл., г.Чебаркуль, 6-ой км. Автодороги Чебаркуль-Миасс, ГУП «Санаторий «Еловое», Автопарковка №1.
- 2.2. По настоящему Договору в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию территорий и мест общего пользования, «Собственник» поручает, а «Управляющая компания» принимает на себя обязательства по управлению общим имуществом «Собственников» и инженерными сетями, а именно:
- 2.2.1. В пределах финансирования, осуществляемого «Собственниками», выполнение работ и оказание услуг по:
- Электроснабжение (освещению территорий и мест общего пользования; освещение и отопление поста Охраны);
  - Уборке территорий и мест общего пользования;
  - Вывозу бытовых отходов;
  - Абонентское обслуживание системы видеонаблюдения;
  - Организации контрольно-пропускного режима;
- 2.2.2. Представление интересов «Собственника» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.
- 2.3. Оказание прочих услуг «Собственнику», не предусмотренных данным Договором, выполняется при наличии финансирования по дополнительно заключенным соглашениям.

**3. Срок действия Договора**

- 3.1. Договор вступает в действие с момента его подписания и заключен сроком на   1   год. Если ни одна из сторон по истечении указанного срока не расторгла данный Договор в установленном порядке, Договор считается автоматически пролонгированным на один календарный год с даты окончания срока действия договора, с последующей пролонгацией.

**4. Стоимость работ. Порядок и условия расчетов за выполненные работы**

- 4.1. Плата за услуги «Управляющей компании» в рамках Договора определяется на общем собрании «Собственников» с учетом предложений «Управляющей компании» и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание *Парковочного места* и мест общего пользования, в соответствии с **Приложением № 1**.

Управляющая компания \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

- 4.2. Размер платы за предоставленные услуги по содержанию автопарковочных мест рассчитывается «Управляющей компанией» исходя из расчёта себестоимости по эксплуатации одного парковочного места и мест общего пользования (с учётом рентабельности).
- 4.3. Стоимость работ может быть изменена по соглашению сторон, при существенных изменениях обстоятельств заключения Договора или изменении тарифов ресурсоснабжающими организациями. Решение об изменении цены Договора принимается большинством собственников на общем собрании.
- 4.4. Окончательный расчет за фактически оказанные услуги и выполненные работы, производится до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по квитанциям предоставленным «Управляющей компанией», как по адресу оказания услуги так и на электронную почту.
- 4.5. Собственник имеет право вносить авансовые платежи за услуги в рамках Договора за месяц, квартал или год.
- 4.6. Капитальный ремонт общего имущества Собственников проводится за счет «Собственников» по отдельному Договору. Решение общего собрания «Собственников» об оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества принимается с учетом предложений «Управляющей компании» о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества распространяется на всех «Собственников» с момента возникновения права собственности. При переходе права собственности на Парковочное место к новому «Собственнику» переходит обязательство предыдущего «Собственника» по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества.
- 4.7. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.
- 4.8. Услуга считается оплаченной после внесения платежей «Управляющей компании» в полном объёме.

## **5. Обязанности и права сторон**

### **5.1. Обязанности и права «Собственника»:**

#### **5.1.1. «Собственник» обязуется:**

- 5.1.1.1. С момента возникновения права собственности своевременно и в полном объеме вносить «Управляющей компании» плату за услуги по управлению Автопарковочных мест и мест общего пользования, а также расходов связанных с содержанием общего имущества Собственников и инженерных сетей в порядке, определенном «Управляющей компанией».
  - 5.1.1.2. В течении всего срока действия договора использовать Автопарковочные места и места общего пользования в соответствии с их назначением (проезд и парковка легкового автотранспорта) с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной и электробезопасности.
  - 5.1.1.3. Бережно относиться к общему имуществу, обеспечивать его сохранность, при обнаружении неисправностей немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях (аварийных ситуациях) сообщать о них «Управляющей компании».
  - 5.1.1.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.
  - 5.1.1.5. Не производить переустройства, реконструкции, перепланировки территории Автопарковочного места без предварительно полученного разрешения «Управляющей компании». Не вносить изменения и перепланировки, связанные с изменением фасада здания без письменного согласования с «Управляющей компанией» на основании Градостроительного Кодекса.
  - 5.1.1.6. Поставить в известность «Управляющую компанию» о начале ремонтных работ и пройти инструктаж в эксплуатационной службе «Управляющей компании» (под роспись в журнале) во избежание аварийных ситуаций и исключения возможности нанесения ущерба имуществу других «Собственников».
  - 5.1.1.7. При продаже, обмене Парковочного места «Собственники» обязаны явиться в «Управляющую компанию» для полного расчета, в случае задолженности погасить ее в полном объеме.
  - 5.1.1.8. При смене «Собственника» сообщать новому владельцу Автопарковочного места о необходимости заключения договора на управление, и в письменном виде в течение 5 дней, известить «Управляющую компанию» о смене «Собственника». В случае нарушения данной обязанности «Собственник» продолжает нести бремя содержания Автопарковочного места до момента предоставления документов о смене «Собственника».
  - 5.1.1.9. Ознакомить всех лиц, имеющих совместно с «Собственником» солидарную ответственность, с условиями настоящего Договора.
- #### **5.1.2. «Собственник» вправе:**
- 5.1.2.1. Обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью экспертизы соответствия качества произведенных работ необходимым стандартам и требованиям Договора. Экспертиза в этом случае проводится за счет собственных средств «Собственника». В случае признания Судебными органами РФ требований «Собственника» обоснованными и законными «Управляющая компания» в установленном законом порядке возмещает «Собственнику» понесенные им затраты.

Управляющая компания \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

- 5.1.2.2. Требовать от «Управляющей компании» своевременного, полного и качественного выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества «Собственников», в том числе конкретных заявок на устранение возникающих неполадок и аварийных ситуаций.
- 5.1.2.3. Инициировать лично при необходимости, созыв общего собрания «Собственников» для рассмотрения состояния дел по настоящему договору и принятия необходимых решений.
- 5.1.3. **«Собственникам» запрещается:**
- 5.1.3.1. Хранить на Автопарковочном месте личное имущество (не автотранспорт).
- 5.1.3.2. Самовольно присоединяться к инженерным системам.
- 5.2. Обязанности и права «Управляющей компании».**
- 5.2.1. **«Управляющая компания» обязуется:**
- 5.2.1.1. Обеспечить сохранность автомобиля;
- 5.2.1.2. Производить уборку помещения Автопарковочного комплекса и территории мест общего пользования;
- 5.2.1.3. Обеспечить освещением Автопарковочный комплекс;
- 5.2.1.4. Осуществлять контрольно-пропускной режим;
- 5.2.1.5. Обеспечить Автопарковочный комплекс средствами пожаротушения и контроль за соблюдением правил пожарной безопасности
- 5.2.1.6. Осуществлять управление общим имуществом «Собственников» и инженерными сетями и устройствами в установленных Договором объемах и соответствующего качества.
- 5.2.1.7. Предоставлять «Собственникам» требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами обслуживания посредством информационного стенда, размещенного возле Поста охраны по адресу: Россия, Челябинская обл., г.Чибаркуль, 6-ой км. Автодороги Чибаркуль-Миасс, ГУП «Санаторий «Еловое», Автопарковка №1.
- 5.2.1.8. Вести учет выполнения всех работ по содержанию и ремонту общего имущества «Собственников», территории и мест общего пользования.
- 5.2.1.9. Направлять своих представителей при проведении контроля, приемки выполненных работ и разрешении конфликтных ситуаций с «Собственниками».
- 5.2.1.10. Представлять интересы «Собственников» по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней от имени, в интересах и за деньги собственников.
- 5.2.1.11. Рассматривать обоснованные жалобы и заявления «Собственников» и давать по ним ответы в течение 30 дней с момента получения, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.
- 5.2.2. **«Управляющая компания» вправе:**
- 5.2.2.1. Требовать оплаты выполненных работ в соответствии с их объемом и качеством.
- 5.2.2.2. Представить «Собственникам» предложения о пересмотре объема выполненных по Договору работ в случае уменьшения или задержки финансирования и прекратить предоставление услуг по Договору в случае просрочки «Собственником» оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора. После письменного уведомления «Собственника» по реквизитам указанным в данном договоре и в порядке предусмотренном законодательством.
- 5.2.2.3. Не выполнять работы и не принимать заявки, в том числе и аварийные (приостановить действие договора), в случае задержки оплаты «Собственником» до момента полной оплаты задолженности и пени, согласно п. 6.б. настоящего Договора.
- 5.2.2.4. При неисполнении «Собственником» существенных условий по Договору, обратиться в судебные органы для взыскания образовавшейся задолженности, предупредив «Собственника» не менее чем за тридцать дней.
- 5.2.2.5. Передавать информацию по должникам третьим лицам для осуществления процесса взыскания задолженности.
- 5.2.2.6. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности общего имущества, перераспределять имеющиеся средства для устранения угрозы, с последующим уведомлением «Собственников» в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ. Собственниками должно быть принято решение по финансированию этих работ: либо путем утверждения новой услуги, либо за счет замены запланированных видов работ и перераспределения средств, либо за счет целевого финансирования (дополнительного сбора средств). Решение принимается на общем собрании собственников большинством голосов.
- 5.2.2.7. При отсутствии «Собственника» во время возникновения аварийной ситуации в Автопарковочном комплексе такой как:
- Затопление.
  - Задымление помещения продуктами горения.
  - Пожар.
  - Неисправность внутренних инженерных сетей (электрические замыкания).
  - Затопление стоками.

Управляющая компания \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

«Управляющая компания» для предотвращения развития аварийной ситуации локализует аварию путем отключения вводного автомата на Автопарковочном комплексе в ЦРС.

Эти меры могут применяться в комплексе так и по отдельности исходя из сложившейся ситуации. С последующим составлением Акта о приостановлении энергоснабжения.

- 5.2.2.8. Допускать перерывы в обеспечении «Собственников» услугами по управлению Автопарковочного комплекса для проведения ремонтных и профилактических работ после уведомления «Собственников» путем размещения объявлений на информационных стендах за три дня до предполагаемого начала работ, а также в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от воли «Управляющей компании» и ресурсоснабжающих организаций.
- 5.2.2.9. Отклонять санкции, предъявленные «Собственниками» в случае отсутствия своих представителей после заблаговременного письменного извещения (за пять дней до назначенного срока) при регистрации нарушения Договорных обязательств.
- 5.2.2.10. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении предоставления собственнику услуг по управлению Автопарковочного места, в порядке, установленном действующим законодательством.
- 5.2.2.11. Требовать перезаключения Договора при систематическом недофинансировании услуг по Договору влекущем за собой снижение качества и полноты оказываемых услуг.

## 6. Ответственность сторон

- 6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.
- 6.2. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам или их части, если:
- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
  - б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.
- 6.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.
- 6.4. «Управляющая компания» в соответствии с законодательством РФ несет материальную ответственность в полном объеме за причиненные «Собственникам» убытки и реальный ущерб имуществу Автопарковочного комплекса, явившиеся причиной неправомерных действий (бездействия) «Управляющей компании» и/или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего Договора.
- 6.5. «Управляющая компания» не несет материальной ответственности и не возмещает «Собственнику» убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:
- а) Стихийных бедствий:
    - пожара (возникшего не по вине «Управляющей компании» и не из-за нарушения ей своих обязательств по настоящему Договору);
    - наводнения;
    - других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по не зависящим от сторон причинам.
  - б) Умышленных действий собственников или третьих лиц.
  - в) Грубой неосторожности собственников или третьих лиц.
  - г) Аварий инженерных сетей, или иного оборудования, произошедших не по вине «Управляющей компании».
  - д) Гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.д.
- 6.6. «Управляющая компания» не несет ответственности за нарушение своих обязанностей по настоящему Договору и ухудшение качества выполняемых работ в случае задержки финансирования этих работ и уклонения «Собственников» от перезаключения Договора. При этом Управляющая компания вправе приостановить или прекратить выполнение работ по настоящему Договору, если стороны не договорятся об обратном с подписанием соответствующего соглашения.
- 6.7. За несвоевременную оплату предоставленных по договору услуг «Собственники» уплачивают «Управляющей компании» пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (действующей на момент возникновения задолженности) за каждый день просрочки от просроченной суммы начисленных платежей.
- 6.8. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за услуги, оказанные с ненадлежащим качеством и нарушением установленных сроков в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (действующей на момент возникновения задолженности) за каждый день неисполнения услуги от ежемесячной суммы начисленных платежей за не оказанную или с ненадлежащим качеством оказанную услугу.

Управляющая компания \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

## 7. Прочие условия

- 7.1. Споры и разногласия сторон решаются путем переговоров или в судебном порядке.
- 7.2. Все изменения по Договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью Договора.  
Договор составляется в 2 экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.  
Неотъемлемой частью Договора являются:
- Смета затрат на обслуживание одного Автопарковочного места ГУП «Санаторий «Еловое», Автопарковка №1 (Приложение № 1);
  - Порядок организации пропускного режима в Автопарковочный комплекс расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г.Чебаркуль, 6-ой км. Автодороги Чебаркуль-Миасс, ГУП «Санаторий «Еловое», Автопарковка №1 (Приложение № 2).

## 8. Изменение и расторжение Договора

- 8.1. Стороны имеют право по взаимному согласению досрочно расторгнуть или изменить Договор. Решение об изменении или расторжении Договора со стороны «Собственников» принимается на общем собрании большинством голосов.
- 8.2. Соглашение об изменении или расторжении Договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.
- 8.3. Сторона, инициатор расторжения Договора, выплачивает другой стороне все понесенные расходы, связанные с расторжением Договора. Под такими расходами понимаются: стоимость произведенных, но неоплаченных работ, стоимость неизрасходованных, но приобретенных материалов и т.д.

## 9. Реквизиты сторон

«Управляющая Компания»	«Собственник»
<b>ООО УК «КвадроИнвест»</b>	
Юр. адрес: 454091, Россия, г. Челябинск, ул. Пушкина 6В. Почтовый адрес: 454091, Россия, г. Челябинск, ул. Пушкина 6В. тел. 8 (351) 266-49-18, тел./факс 8 (351) 266-71-01 ИНН 7420010808 КПП 745301001 р/с 40702810190000019854 в ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», г.Челябинск БИК 047501779, к/с 30101810400000000779	Паспорт: _____ Выдан: _____ Код подразделения: _____ Зарегистрирован по адресу: _____ Контактные телефоны: _____ E-Mail: _____
<b>Генеральный директор</b> ООО УК «КвадроИнвест» _____ /Я.М.Окс/ М.П.	«Собственник» _____ / _____ /

### ***Почта для корреспонденции:***

Управляющая компания: ukkvi@mail.ru, телефон: 8 (351) 266-71-01

Собственник: \_\_\_\_\_  
Контактные телефоны: \_\_\_\_\_  
E-Mail: \_\_\_\_\_

Управляющая компания \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

**Смета затрат**  
на обслуживание одного Автопарковочного  
места ГУП «Санаторий «Еловое», Автопарковка №1

*Вводится с «01» октября 2014 г.*

№ п/п	Статьи затрат	Сумма, руб./мес.
<b>1.</b>	<b>ФОТ и налоги, в том числе:</b>	<b>354,91</b>
	- заработная плата и налоги уборщиков помещений, дворника, электрика	119,80
	Заработная плата и налоги сторожей	235,11
<b>3.</b>	<b>Текущий ремонт и обслуживание</b>	<b>29,95</b>
<b>2.</b>	<b>Спецодежда, инструмент, материалы</b>	<b>11,38</b>
<b>4.</b>	<b>Электроэнергия (освещение, отопление поста охраны)</b>	<b>36,00</b>
<b>5.</b>	<b>Прочие услуги, в том числе:</b>	<b>22,00</b>
	- вывоз мусора	18,00
	- абонентское обслуживание системы видеонаблюдения	4,00
<b>6.</b>	<b>Накладные расходы (30,8% от ФОТ)</b>	<b>90,94</b>
<b>7.</b>	<b>Итого затрат</b>	<b>545,17</b>
<b>8.</b>	<b>Рентабельность, 10%</b>	<b>54,52</b>
<b>9.</b>	<b>ВСЕГО (стоимость обслуживания)</b>	<b>600,00</b>

Количество автопарковочных мест собственника: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).  
Стоимость в месяц: \_\_\_\_\_ руб.

**Реквизиты сторон:**

**Генеральный директор**  
ООО УК «КвадроИнвест»

\_\_\_\_\_/Я.М. Окс/ **Собственник** \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
м.п.

Управляющая компания \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

**Порядок**

*организации пропускного режима в Автопарковочный комплекс расположенный по адресу:  
Россия, Челябинская обл., г.Чебаркуль, 6-ой км. Автодороги Чабаркуль-Миасс, ГУП  
«Санаторий «Еловое», автопарковка №1*

**Автопарковка № 1 является объектом с ограничением допуска.**

1. Беспрепятственный допуск на территорию имеют только собственники парковочных мест и служба эксплуатации.
2. При необходимости использования Парковочных мест собственника автотранспортом других лиц, собственники должны уведомить службу охраны лично о сроках пребывания транспорта другого лица на территории парковочного места собственника.
3. Собственникам парковочных мест или другими лицами уполномоченными собственниками, не допускается стоянка автотранспорта на территориях мест общего пользования (дороги, тротуары).
4. Не рекомендуется оставлять свои личные вещи и материальные ценности без личного присмотра на территории Автопарковочного комплекса.
5. Не допускается нахождение собственников и гостей на территории Автопарковочного комплекса в неадекватном состоянии, или состоянии, порочащем человеческое достоинство\*.

*\*Примечание: К данным лицам служба охраны будет вынуждена применить все средства убеждения, вплоть до физического принуждения и вызова наряда полиции.*

6. При возникновении любых чрезвычайных ситуаций собственники и другие уполномоченные собственником лица Автопарковочного комплекса вправе обратиться к любому представителю службы охраны находящемуся на Автопарковочном комплексе и рассчитывать на благополучное разрешение сложившейся ситуации.

**Генеральный директор**  
ООО УК «КвадроИнвест» \_\_\_\_\_/Я.М.Окс   **«Собственник»** \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Управляющая компания \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

Управляющая компания \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_