**ДОГОВОР №**

**о передаче прав по управлению и**

**эксплуатации подземным гаражом-автостоянкой и возмещению расходов**

г. Москва «\_\_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.

Собственник (правообладатель/ владелец)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество собственника, владельца, нанимателя)

нежилого помещения, машиноместа (бокса)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (N согласно экспликации БТИ) в подземном гараже-автостоянке (Автостоянке), находящегося в составе жилого дома по адресу: г. Москва, Ходынский бульвар, д.17 на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(№ и дата свидетельства о регистрации права, ордера и т.п.)

именуемый в дальнейшем «Собственник» и Товарищество собственников жилья «Ходынский 17», в лице председателя правления Чеботарева Петра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. IIPЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего Договора является передача Собственником в ТСЖ прав по эксплуатации и управлению имуществом, находящимся в общей долевой собственности, у владельцев подземного гаража-автостоянки, расположенного в доме по адресу: г.Москва, Ходынский бульвар, д.17 (далее Автостоянка), без права отчуждения доли, а также оплата расходов ТСЖ, связанных с эксплуатацией и предоставлением коммунальных услуг.

Общая площадь машиноместа (бокса, помещения) Собственника \_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.

**II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Общие обязанности Сторон:

2.1.1. Содержать Автостоянку, ее инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N170.

2.1.2.Собственник поручает, а ТСЖ совершает от имени Собственника следующие юридические действия: представление интересов Собственника при заключении договоров, а также производство платежей по договорам:

- на подачу тепловой энергии в горячей воде с ОАО «Московская объединённая энергетическая компания»;

- на приобретение электрической энергии с ОАО «Мосэнерго»;

- на отпуск питьевой воды и прием сточных вод с МГУП «Мосводоканал»;

- на предоставление услуг охраны Автостоянки.

Права и обязанности по сделкам, совершённым ТСЖ в соответствии с настоящим Договором, возникают непосредственно у Собственника.

2.2. Обязанности Собственника:

2.2.1. Передать ТСЖ функции по управлению Автостоянкой, в частности:

а) полномочия по представлению интересов совладельцев Автостоянки во всех инстанциях, организациях и предприятиях любых организационно-правовых форм с целью обеспечения нормальной эксплуатации Автостоянки, в т.ч. по заключению хозяйственных договоров со специализированными организациями по обслуживанию инженерных систем;

б) по принятию решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта Автостоянки;

в) по расчету и сбору с собственников машиномест оплаты за эксплуатационные расходы, коммунальные и прочие услуги.

2.2.2. Использовать машиноместо, находящееся в собственности, исключительно по назначению - для размещения автомобиля (мотоцикла, велосипеда и т. д.).

2.2.3. Содержать принадлежащее машиноместо с соблюдением действующих правил и норм, не демонтировать установленное в Автостоянке оборудование и конструктивные элементы. Любые действия, связанные с переоборудованием и переустройством машиноместа, совершаются только в порядке установленном действующим законодательством.

2.2.4. Соблюдать в подземной Автостоянке и на примыкающей территории Правила дорожного движения.

2.2.5. Нести материальную ответственность за причиненный Собственником ущерб общедомовому имуществу в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.6. Соблюдать пропускной режим при пользовании Автостоянкой, поддерживать правопорядок, не допускать противоправных действий, которые могут привести к нанесению ущерба оборудованию Автостоянки и имуществу третьих лиц.

2.2.7. Соблюдать санитарные, технические и эксплуатационные требования, а также меры экологической и пожарной безопасности при пользовании Автостоянкой.

2.2.8. Оплачивать ТСЖ расходы по управлению и эксплуатации Автостоянки и придомовой территории, а так же оплачивать коммунальные и прочие услуги в соответствии с утвержденными ставками и тарифами на соответствующий календарный год, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

2.3. Обязанности ТСЖ:

2.3.1. Выполнять функции по эксплуатации Автостоянки:

а) организовать предоставление коммунальных услуг: подачу электроэнергии, тепла, питьевой воды и забор сточных вод;

б) содержать Автостоянку, ее инженерные системы, архитектурно-строительные элементы, территорию, включая элементы благоустройства, в соответствии с действующими «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», техническими требованиями по эксплуатации, регламентами обслуживания и ремонта инженерных систем и оборудования, приборов и установок, а также договорами, поставки электрической и тепловой энергии, питьевой воды и приёма сточных вод, вывоза твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, охраны;

в) своевременно информировать всех собственников машиномест о сроках плановых отключений инженерных систем, а также обо всех общедомовых мероприятиях;

г) уведомлять Собственника о номерах телефонов аварийных служб, именах ответственных должностных лиц· и их телефонах;

д) по требованию Собственника предоставлять последнему информацию непосредственно связанную с вопросами технического обслуживания, включая предоставление копий договоров, заключаемых со специализированными организациями в рамках настоящего Договора;

е) устранять аварийные ситуации собственными силами или с привлечением сторонних организаций в кратчайший срок;

ж) в случае невозможности выполнения своих обязательств немедленно уведомить (в письменной форме) об этом Собственника с указанием причин;

з) иметь необходимые лицензии для выполнения работ по настоящему Договору;

и) вести прием собственников в установленные часы, а также журнал регистрации обращений;

к) проводить обучение и аттестацию обслуживающего персонала в соответствии с действующими нормативами.

2.3.2. Выполнять функции по управлению Автостоянкой:

а) представлять интересы Собственника во всех органах исполнительной и судебной власти; организациях и предприятиях любых организационно-правовых форм с целью обеспечения нормальной эксплуатации Автостоянки; в т.ч. по заключению хозяйственных договоров с ресурсоснабжающими организациями и специализированными организациями по обслуживанию инженерных систем без доверенности;

б) принимать решения о порядке и условиях эксплуатации и ремонта Автостоянки;

в) вести техническую, бухгалтерскую, статистическую и прочую документацию; обеспечить ее учет и хранение;

г) вести расчет и сбор с собственников машиномест оплаты за эксплуатационные расходы и коммунальные услуги (ресурсы);

д) контролировать выполнение собственниками машиномест Автостоянки своих обязательств по использованию машиномест и платежам;

е) выдавать собственникам машиномест расчетные документы за оказываемые услуги, справки;

ж) организовать охрану подземной Автостоянки силами специализированной охранной организации, обеспечивающей пропускной режим, охрану правопорядка, пресечение противоправных действий на Автостоянке, а также возмещение прямого действительного ущерба при халатном исполнении условий Договора или наличии вины.

**III.ПРАВА СТОРОН**

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. Совершать с имуществом, принадлежащем ему на праве частной собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

3.1.2. Требовать в установленном порядке от ТСЖ снижения платежей за коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из условий настоящего Договора и действующих нормативных актов. Факт некачественного или несвоевременного оказания соответствующих услуг должен подтверждается двусторонним Актом.

3.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков и морального вреда, понесенных по вине ТСЖ.

3.2. ТСЖ имеет право:

3.2.1. В установленном порядке возмещать убытки, понесенные в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и иные убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения условий Договора.

3.2.2.В случае задержки выполнения Собственником полностью или частично своих обязательств по оплате услуг ТСЖ, взыскивать задолженность в установленном действующим законодательством порядке.

**IV. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. Стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг определяется расчетом размера оплаты (Приложение 1) и составляет Долю Собственника в сумме расходов на содержание и управление Автостоянкой.

4.2. Оплата услуг производится Собственником на расчетный счет ТСЖ ежемесячно

до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

**V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. ТСЖ несет ответственность за состояние общедомовых инженерных систем,

архитектурно-строительных элементов Автостоянки.

5.2. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу других собственников, местам общего пользования или инженерному оборудованию.

5.3. За несвоевременную оплату оказанных ТСЖ услуг/работ, Собственник обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. ТСЖ несет ответственность перед Собственником независимо от наличия ее вины в не устранении аварийных ситуаций нанесших ущерб вследствие действий или бездействий ее субподрядчиков, в невыполнении обязательств, предусмотренных п.2.3.1. и компенсирует Собственнику убытки в виде реального ущерба.

5.5. В случае нанесения ущерба инженерным сетям, иному оборудованию, элементам или конструкциям здания и территории в результате виновных действий (бездействия) Собственника, он возмещает ТСЖ такой ущерб в полном объеме.

5.6. ТСЖ освобождается от какой-либо ответственности по настоящему Договору в части последствий действий Собственника, если они не будут согласованы с ТСЖ.

5.7. ТСЖ несёт ответственность за результаты своей деятельности перед государственными и муниципальными надзорными и контролирующими органами. В случае если штрафные санкции контролирующих органов явились следствием действия Собственника, то Собственник обязан в 5-ти дневный срок компенсировать ТСЖ размер предъявленного штрафа.

**VI. ФОРС - МАЖОР**

6.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно, пожара, наводнения, других стихийных бедствий, военных действий, постановлений органов государственной власти или иных события, препятствующих выполнению настоящего Договора, наступление которых Стороны не могли предотвратить доступными им способами.

6.2. Сторона, затронутая обстоятельствами непреодолимой силы, обязана в кратчайший срок, но не позднее 5 (пяти) дней после, наступления таких обстоятельств в письменной форме уведомить о таких обстоятельствах другую Сторону.

6.3. Любая Сторона, не исполнившая вследствие обстоятельств непреодолимой силы какие-либо из своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, предпримет все разумные меры для преодоления последствий таких обстоятельств и по их окончании предпримет все разумные меры к возобновлению своих обязательств. Как только причина возникновения обстоятельств непреодолимой силы исчезнет или будут основания ожидать ее исчезновения, то Сторона, ссылающаяся на препятствующие обстоятельства, уведомит об этом другую Сторону.

**VII. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

7.2. Все жалобы, претензии, вопросы, разъяснения и т.п., относящиеся к порядку предоставления услуг по управлению и эксплуатации, Стороны оформляют в письменной форме.

7.3. При невозможности решения споров путем переговоров, возникшие спорные вопросы рассматриваются в суде.

**VIП. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_\_г.

и действует до \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_\_\_\_г. В случае, если по истечении срока действия Договора, на общем собрании собственников жилых/нежилых помещений и машиномест в подземном гараже автостоянке многоквартирного дома не будет принято решение о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, Договор считается пролонгированным на каждый последующий календарный год.

8.2. Порядок досрочного расторжения настоящего Договора регулируется действующим законодательством РФ.

8.3. Стороны пришли к соглашению, что предметом настоящего Договора не являются работы по планово-предупредительному и капитальному ремонту инженерных систем и оборудования, архитектурно-строительных элементов Автостоянки.

8.4. ТСЖ вправе в одностороннем порядке не более одного раза в год изменять условия Договора, в т.ч. стоимость услуг, если это обусловлено принятием новых нормативных актов, тарифов, налогов, а также изменением уровня инфляции. О любых изменениях с указанием причин ТСЖ извещает Собственника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до введения изменений.

8.5. В рамках настоящего Договора стороны исходят из того, что при непризнании стороной своей вины, ее устанавливает вступившее в законную силу решение суда.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному · экземпляру для каждой из Сторон.

Приложение:

1. Расчёт размера оплаты.

2. Копия документа, подтверждающего право собственности (владения) на машиноместо.

**Собственник:**

**ФИО (полностью)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Паспорт серия :\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Адрес помещения: г. Москва. Ходынский бульвар д.17, кв.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Телефон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Email\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

(подпись) (расшифровка)

**ТСЖ «Ходынский 17»**

**Юридический адрес:125252, Москва, Ходынский бульвар д 17**

**ИНН 7714876043**

**Р/счет 407 038 100 002 500 003 05**

**в ОАО «Банк Москвы»**

**К/счет 301 018 105 000 000 002 19**

**БИК 044525219**

**«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Чеботарев П.А./**

Приложение №1

к договору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ**

**КОММУНАЛЬНЫХ И ЭКСПЛУТАЦИОННЫХ УСЛУГ**

Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Машиноместо №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Улица Ходынский бульвар, дом №17

Общая площадь\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

На период\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Техническое обслуживание |  |
| 1. Коммунальные услуги |  |
| 1. Охрана |  |
|  |  |
| Всего |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Бухгалтер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |
|  |  |