

ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ ГАРАЖНЫМ КОМПЛЕКСОМ

г. Москва

" ____ " _____ 2019 г.

Товарищество собственников недвижимости «Гаражный комплекс Международная, 21», именуемое в дальнейшем «ТСН», в лице Председателя Крикова Игоря Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ -
владелец машиноместа № _____ (далее по тексту «Машиноместо»), принадлежащего ему на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г, доля в праве на машиноместо составляет ____ %, и расположенного по адресу: 109544, г.Москва, ул. Международная, д.21 в отдельно стоящем многоэтажном нежилом здании (далее по тексту – «ГК»), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны,

далее совместно именуемые "Стороны",

заключили настоящий Договор с целью эффективного управления ГК и обеспечения прав Собственника по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению общим имуществом ГК, о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПОЛОЖЕНИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. ТСН – некоммерческая организация - добровольное объединение собственников недвижимого имущества, расположенных в ГК, созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

1.2. Владельцы – физические и/или юридические лица, владеющие машиноместом(ами) в ГК на праве собственности.

1.3. Общее имущество в ГК – помещения в ГК, принадлежащие Владельцам на праве общей долевой собственности и предназначенные для обслуживания более одного машиноместа в ГК, в том числе: лестничные площадки, лестницы, коридоры, технический этаж, инженерные коммуникации, находящиеся в ГК, а также крыша, фасады, ограждающие несущие и ненесущие конструкции ГК, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в ГК за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного машиноместа ГК, а также земельный участок, на котором расположен данный ГК, с элементами благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства ГК объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля Собственника (Владельца) в праве общей собственности на общее имущество в ГК определяется как отношение общей площади Машиноместа к общей площади всех помещений (100%) ГК за вычетом суммарной общей площади машиномест (461 шт.), расположенных в ГК.

1.4. Исполнители – организации – юридические лица различных форм собственности, на которые ТСН на договорной основе возложило обязательства по предоставлению Владельцам услуг/работ по: охране, вывозу мусора, водоснабжению, водоотведению, энергообеспечению и оказанию иных услуг (работ) по содержанию ГК и прилегающей к нему территории. При этом ТСН самостоятельно может являться Исполнителем по оказанию услуг при наличии соответствующих сотрудников в штате ТСН, а также оборудования, инвентаря и расходных материалов, необходимые для оказания таковых услуг.

В отношениях с Исполнителями ТСН действует от лица и за счет Владельцев машиномест. Переложение обязательств на Исполнителей и иных лиц не освобождает ТСН от ответственности по настоящему Договору.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему Машиноместа. Собственник также несет бремя содержания, владеет, пользуется и распоряжается Общим имуществом в ГК пропорционально доле Собственника в этом имуществе.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Собственнику за его счет комплекса услуг и работ по хозяйственному управлению, коммунальному обслуживанию, содержанию, эксплуатации машиноместа, расположенного в ГК, путем заключения от лица Собственника (всех Владельцев ГК) договоров с Исполнителями на оказание соответствующих услуг/работ. Собственник обязуется принять оказанные услуги/работы и оплатить их в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2. ТСН создано для:

- реализации его членами прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом ГК;
- распределения между его членами обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества ГК;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества ГК;
- обеспечения коммунальными услугами его членов, а также арендаторов нежилых помещений ГК (при их наличии);
- обеспечения соблюдения его членами и членами их семей, а также арендаторами помещений в ГК (при их наличии) правил пользования нежилыми помещениями, местами общего пользования и гаражной территорией;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- представления общих интересов его членов в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов его членов.

2.3. В рамках настоящего договора Товарищество не предоставляет Собственнику услуг по ответственному хранению транспортного средства, паркуемого на принадлежащем Собственнику машино-месте.

2.4. При исполнении настоящего договора стороны руководствуются федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, Правилами содержания общего имущества в гаражном комплексе, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, иными нормативно-правовыми актами.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ТСН обязуется:

3.1.1. Надлежащим образом выполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором, а именно:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества ГК;
- обеспечивать выполнение всеми Владельцами в ГК обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества в ГК в соответствии с их Долями в праве общей собственности на данное имущество;
- контролировать своевременное внесение Владельцами установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять и представлять для утверждения сметы доходов и расходов на соответствующий год, а также отчет о финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;
- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению ГК.
- созывать и проводить Общие собрания членов ТСН;
- доводить решения Общих собраний членов ТСН до собственников машиномест.

3.1.2. Заключать с Исполнителями договоры на поставку коммунальных услуг, в том числе договоры на: энергоснабжение, уборку, охрану ГК, а также договоры на проведение ремонтных работ для поддержания ГК в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, обслуживание и управление ГК.

3.1.4. Информировать о повышении размера взносов, в том числе в случаях повышения Исполнителями тарифов на коммунальные и прочие услуги/работы.

3.1.5. Для принятия решений на Общем собрании членов ТСН, при необходимости, вносить предложения об оплате расходов на целевой ремонт ГК, о сроке начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонта.

3.1.6. Информация о выполнении условий настоящего Договора может быть предоставлена путем размещения объявлений на досках объявлений в ГК, сайте ГК, по электронной почте, или иным способом.

3.1.7. Стороны допускают обмен экземплярами Договора, дополнениями и приложениями к нему, актами, уведомлениями, бюллетенями, претензиями и другими документами по электронной почте. Стороны допускают заключение Договора путем обмена подписями на сканах данного Договора. Переписка по электронной почте имеет силу простой электронной подписи и равнозначна бумажным документам с личными подписями сторон. Стороны признают доказательственную силу за перепиской по адресам электронной почты, указанным в настоящем Договоре, и пересылаемыми посредством нее документами (содержимым электронных писем). Простые распечатки (скриншоты) переписки с почтовых ящиков подтверждают факт оказания услуг и могут использоваться как доказательство в судебном процессе.

3.1.8. Стороны обязуются сообщать друг другу обо всех случаях взлома или иного несанкционированного доступа к их электронным почтовым ящикам. В отсутствие такого уведомления исполнение, произведенное стороной настоящего Договора с учетом имеющейся у нее информации, признается надлежащим.

3.1.9. Стороны признают и соглашаются с тем, что любые письма, заявления, заявки и уведомления, а также иная деловая корреспонденция, отправленная с адресов электронной почты, указанных в настоящем Договоре, являются исходящими от надлежащим образом уполномоченных представителей Сторон и в том случае, когда они не содержат сведений об отправителе

3.2. ТСН вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе нанимать сотрудников в штат ТСН для оказания работ и/или услуг силами и средствами ТСН, для чего закупать необходимые для этого оборудование, инвентарь и расходные материалы.

3.2.2. Принимать плату за оказываемые услуги, в том числе услуги по: эксплуатации, охране, ремонту, управлению ГК и др.

3.2.3. В случае невнесения Собственником платы в течение продолжительного периода времени (шесть месяцев) в установленном законом порядке обратиться в суд о взыскании задолженности и всех судебных издержек за счет Собственника.

3.2.4. На основании решений Правления ТСН сдавать в аренду Общее имущество в ГК: места общего пользования и/или находящиеся в общей собственности комнаты, подсобные помещения, подвалы, фасады, место на крыше и земельном участке ГК и пр. При этом доходы от сдачи в аренду направлять в резервный фонд ТСН и/или на ремонт и обслуживание ГК, и/или на развитие хозяйства, связанного с содержанием ГК.

3.2.5. По согласованию с Общим собранием участников ТСН надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующему строению ГК другие нежилые строения, которые становятся собственностью ТСН.

3.2.6. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом ГК привлекать от имени Собственника Исполнителей.

3.2.7. Уведомлять Собственника о проведении Общего собрания членов ТСН и по другим вопросам, связанным с деятельностью ТСН, на информационных стендах, расположенных в ГК, и/или по адресу электронной почты, указанному в настоящем Договоре. Уведомления Собственника исполненные ТСН в указанном виде считаются выполненными надлежащим образом.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Использовать машино-место только для хранения автотранспортного средства;

- помещать автотранспортное средство на хранение при условии соблюдения санитарных и противопожарных правил, не допускать его мойки на территории гаража-стоянки, за исключением специально оборудованных для этого мест;

- не допускать на территории гаража-стоянки пролива технических жидкостей, а в случае его возникновения принимать немедленные меры по устранению последствий пролива;

- не допускать на территории гаража-стоянки выброса мусора, за исключением специально предназначенных для этого мест;

- осуществлять оплату расходов по содержанию и ремонту мест общего пользования гаража-стоянки, обслуживанию и ремонту инженерного оборудования (техническое обслуживание), пропорционально доле частной собственности (количеству машино-мест), а также коммунальных и прочих услуг в порядке и на условиях, определенных действующими законодательными и нормативными актами, в сроки, оговоренные Сторонами;

- возместить Товариществу расходы, которые Стороны не могли предвидеть при заключении настоящего договора (чрезвычайные расходы), если Собственник дал согласие на эти расходы или одобрил их впоследствии;

3.3.2. Совместно с заявлением о вступлении в члены ТСН предоставить:

- свои паспортные данные с указанием номера, серии и даты выдачи, а также название и реквизиты подразделения, выдавшего документ;
- адрес места регистрации согласно паспорту;
- адрес для получения почтовой корреспонденции;
- телефон для связи;
- адрес электронной почты;
- согласие на обработку персональных данных.

3.3.3. В 10-ти дневный срок письменно уведомлять Правление ТСН об изменении данных, указанных в предыдущем пункте Договора. В случае отсутствия получения Правлением ТСН соответствующего письменного уведомления мероприятия, проводимые ТСН по уведомлению Собственника/Владельца путем отправления почтовой корреспонденции и/или уведомления по предоставленным ранее и потерявшим свою актуальность реквизитам будут считаться исполненными ТСН в надлежащем виде.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться Общим имуществом в ГК, получать коммунальные услуги

3.4.2. Совершать с имуществом, принадлежащим ему на праве собственности (машино-место) все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

3.4.4. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСН, устранению недостатков в работе его органов.

3.4.5. В случае невозможности присутствовать на собрании, направлять свое решение с подписью (в формате pdf) по электронной почте.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, эксплуатацию, охрану, услуги по управлению гаражным комплексом.

4.2. Ежемесячный взнос (плата) в период с даты настоящего Договора по 31.12.2019 года составляет 1000,00 (Одна тысяча рублей 00 копеек), НДС не облагается. По истечении указанного срока в случае не проведения Общего собрания членов ТСН размер ежемесячного взноса остается неизменным до момента проведения такого собрания.

4.3. Размер взноса (платы) определяется на основании утвержденного Общим собранием членов ТСН финансового плана на соответствующий финансовый год. По решению Общего собрания, ТСН может образовывать специальные и резервные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе ТСН задачам.

4.4. ТСН обязано созывать собрание собственников при изменении размера ежемесячных взносов не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты изменения суммы взносов.

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет ТСН не позднее 5 (пятого) числа текущего месяца.

4.6. При внесении взносов с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, ТСН вправе начислить Собственнику неустойку (пени).

4.7. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием для отказа от внесения платы за управление, эксплуатацию, охрану и коммунальные услуги.

4.8. В соответствии с Уставом средства ТСН состоят из:

- вступительных и иных взносов;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач ТСН;
- платежей нанимателей, арендаторов и Владельцев на содержание и ремонт общего имущества ГК, и предоставляемые работы/услуги;
- субсидий на обеспечение эксплуатации Общего имущества в ГК, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, а также иных предусмотренных дотаций (при наличии);
- прочих поступлений.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до 31.12.2019 г.

5.2. Срок действия договора пролонгируется на такой же срок, если ни одна из сторон не заявит о своем желании расторгнуть его не позднее, чем за 30 дней до истечения срока.

5.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ТСН	Собственник:
Товарищество собственников недвижимости «Гаражный комплекс Международная, 21» (ТСН «ГК Международная, 21»)	ФИО: / _____ / / _____ /
Адрес: 109544, г. Москва, ул. Рабочая, д.37, кв.281 ОГРН 1187746880771 ИНН 9709037695 КПП 770901001 р/с 40703810338000012216 в ПАО СБЕРБАНК, г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225	Машиноместо № : / _____ / Запись регистрации / _____ / в Едином государ. реестре прав на / _____ / недви. имущество и сделок с ним: от / _____ /
Телефон: +7(926)733-51-28 Адрес эл.почты: tsn7335128@mail.ru	Паспорт: / _____ / / _____ / Адрес регистрации / _____ / согласно паспорту: / _____ /
	Телефон: / _____ / Адрес эл.почты: / _____ /
	Собственник: _____ / _____ /
Председатель ТСН «ГК Международная, 21» Криков И.Н.	_____ / _____ /