ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 23

г. Барнаул

                                                                                      «15» августа 2017 г.

Никаноров Петр Иванович, собственник нежилого  помещения, расположенного по    адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Центральная, 23 общей    площадью  120 м2,     именуемый    в    дальнейшем «Собственник» с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Жилищная коммунальная инициатива» в лице директора Гефнидер Владимира Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Для обеспечения благоприятных и безопасных условий эксплуатации, надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома и прилегающей территории в установленных границах, обеспечения коммунальными услугами Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя функции по управлению нежилыми помещениями, находящимися по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Центральная, 23\_ общая площадь 120кв.м., этаж 1 с предоставлением услуг в соответствии с разделом 2 настоящего Договора.  
1.2. Собственнику принадлежит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество соразмерно находящемуся в его собственности помещению.

2.   Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1.  Принять в управление нежилое помещение по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Центральная, 23 и обеспечить его надлежащее техническое содержание в соответствии с утвержденным  перечнем работ и услуг (п. 2.1.8.). Работы и услуги, не вошедшие в перечень, выполняются и оплачиваются в соответствии с дополнительным соглашением сторон;  
2.1.2. Обеспечить Собственнику за плату предоставление коммунальных услуг: энергоснабжение в соответствии с соблюдением действующих норм и правил; согласно действующим тарифам Барнаульской Горэлектросети; уборку прилегающего к нежилому помещению земельного участка, подъездных путей; обеспечение безопасности общего имущества, переданного  в управление с прилегающей территорией при надлежащем техническом укреплении объекта (установка системы видеонаблюдения в необходимых для осуществления функций безопасности местах, системы ограничения доступа и т.д.).  
2.1.3. Формировать для согласования с общим собранием собственников план, сроки и стоимость проведения текущего ремонта общего имущества, смету планируемых доходов и расходов на текущий финансовый год. Работы по капитальному ремонту планируются и осуществляются на основании дополнительного соглашения за счет средств собственников;  
2.1.4. Вести по установленной форме учет выполненных работ по технической эксплуатации объектов, финансовую и бухгалтерскую документацию;  
2.1.5. Принимать все необходимые меры для своевременной ликвидации аварий и повреждений в порядке и сроки, установленные стандартами и нормативной документацией;  
2.1.6. Предоставлять ежегодно не позднее: 3 месяцев  следующего за отчетным годом, отчет общему собранию собственников о выполнении настоящего Договора. Отчет предоставляется в письменной форме и должен содержать информацию о полученных доходах и расходах, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору;  
2.1.7. Предоставлять ежегодно не позднее: 3 месяцев отчетного года на утверждение общему собранию собственников предложения об объемах услуг и работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества дома на очередной год, в порядке и размерах оплаты за эти услуги.  
2.1.8. В перечень работ и услуг по договору включается: - организация эксплуатации нежилых помещений (общего имущества), взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками, все виды работ с нанимателями и арендаторами, техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное, осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий ремонт мест общего пользования, уборка мест общего пользования, уборка территории, уход за зелёными насаждениями, эксплуатация системы видеонаблюдения, при её установке, обеспечение безопасности общего имущества, вывоз мусора.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Требовать от собственника оплаты выполненных работ по содержанию и ремонту нежилого помещения в соответствии с их объемом и качеством;  
2.2.2. Вносить предложения о пересмотре размера оплаты за содержание и ремонт, а также о планировании текущих ремонтных работ общему собранию собственников;  
2.2.3. Передавать свои права по обслуживанию Собственника третьему лицу;  
2.2.4. Самостоятельно распределять фонд оплаты труда между работниками в зависимости от фактической результативности их труда и конечного результата деятельности Управляющей компании в целом.  
2.2.5. Заключать договора и сдавать в аренду и пользование общее имущество многоквартирного дома (технические этажи, подвальные помещения, фасады домов). Заключать договора с юридическими и физическими лицами по установке и эксплуатации рекламных конструкций, антенн, базовых станций сотовых операторов на общем имуществе многоквартирного дома, нежилого помещения, стенах, крыше с соблюдением действующих СНиП.  
2.2.6. Взыскивать в судебном порядке задолженность по настоящему договору с Собственника, а также без отдельного поручения Собственника и с других собственников нежилых помещений, возникающую в результате неоплаты либо несвоевременной оплаты ими стоимости услуг, предоставляемых Управляющей компанией. Взыскивать в судебном порядке денежные задолженности с физических и юридических лиц от сдачи в пользование, аренду, эксплуатации  рекламных конструкций, прикрепляемых  к нежилым помещениям и общему имуществу дома.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Обеспечивать выполнение условий настоящего Договора;  
2.3.2. Бережно относиться к общему имуществу  и использовать его в соответствии с назначением. Не допускать проведения перепланировок и переоборудования помещений и мест общего пользования без разрешительных документов, установленных  законодательством;  
2.3.3. Обеспечивать надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его  собственности;  
2.3.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ в принадлежащее помещение работникам Управляющей компании для осмотра технического состояния инженерного оборудования помещения, с предварительным уведомлением Собственника помещения за три дня до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно;  
2.3.5. Осуществлять контроль за выполнением договорных обязательств со стороны Управляющей компании и привлекаемых ею подрядных организаций;  
2.3.6. Своевременно и в полном объеме в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным  месяцем  производить оплату  ежемесячно в размере, указанно в п.3.1. настоящего договора.

3. Стоимость Договора и порядок расчетов

3.1. Стоимость услуг складывается из стоимости услуг, предоставляемых непосредственно Управляющей организацией и стоимости услуг, предоставление которых обеспечивает управляющая организация, заключая для этого договоры с подрядными организациями в соответствии с утвержденным перечнем работ и услуг по текущему содержаниюи ремонту и  составляет  для собственника:   
- за содержание и эксплуатацию в размере 120 рублей 00 копейки с одного квадратного метра общей площади нежилого помещения;  
- за энергоснабжение по тарифам, установленным органами местного самоуправления.  
- за обеспечение безопасности, в том числе посредством видеонаблюдения 580 рублей в месяц с нежилого помещения.  
- вывоз мусора по тарифам организации, оказывающей соответствующие услуги.  
- теплоснабжение, водоснабжение, подогрев воды,  и канализование по тарифам установленным органами власти.  
Электрическая энергия оплачивается собственником отдельно согласно показаниям электросчётчика, по тарифам, выставляемым ОАО «Барнаульская Горэлектросеть»  в счет-фактурах.  
3.2. Источниками средств Управляющей компании являются: -   плата,   собираемая   с   Собственников   за   текущее   содержание и эксплуатацию, а также денежные средства, полученные от установки и эксплуатации рекламных конструкций.  
3.3. Цена услуг пересматривается не чаще, одного раза в год, при формировании плана работ на новый финансовый год.  
3.4. Расчет за потребленные услуги, производиться Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по наличному расчету в кассу Управляющей компанией или по безналичному расчёту на расчетный счёт УК согласно выставленному счёту или квитанции.  
3.5. Управляющая компания не несёт ответственности за отключение электроэнергии Барнаульской Горэлектросетью в нежилом помещении, в случае неуплаты собственниками за потреблённую электроэнергию в указанный в Договоре срок.  
3.6. При оказании Управляющей компанией дополнительных услуг, не входящих в Перечень, предусмотренный настоящим Договором, денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей, компании и используются ею самостоятельно.

4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

4.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они решаются сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров по соглашению сторон, спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке;  
4.2. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора предъявляются сторонами в письменной форме и направляются другой стороне заказным письмом или вручаются лично под расписку.  
4.3. Собственник согласен на обработку, хранение и передачу третьим лицам его персональных данных в целях исполнения данного Договора.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий Договор заключен на срок 4 (четыре) года и начинает действовать с «15» августа  2017 г.  до «15» августа  2021 г. Если до истечения срока действия  договора  ни одна из сторон не направит другой предложение о расторжении договора, договор считается продлённым  на тот же срок, на прежних условиях.

6. Условия изменения и прекращения договора, прочие условия

6.1. Собственник, в соответствии с ст.249 ГК РФ о том, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению, представляет Управляющей компании право и обязывает её в случае необходимости, взыскивать в судебном порядке с других собственников, не заключивших аналогичного договора управления и не участвующих в общих расходах, денежные средства на содержание общего имущества многоквартирного дома.  
6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью;  
6.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая компания:  ООО «Жилищная Коммунальная Инициатива» 656006, г.Барнаул, ул.Лазурная, 15а ИНН 2222061030 КПП 222201001 Тел.28-11-77 р/с 40702810118400000023 Алтайский РФ ОАО «Россельхозбанк» БИК 040173733 ИНН 7725114488, КПП 220202001 к/сч. 30101810100000000733  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Гефнидер В.Ю. | Собственник:  ФИО Никаноров Петр Иванович ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Зарегистрирован по адресу: г. Барнаул, ул. Ленина, д.34, кв.3 паспорт: серия 8454 №896754 выдан ОВД Центрального района по г. Барнаулу, КП 888-888 «10» октября 2000г.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |