**Договор управления - нежилое помещение**

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № \_\_\_\_**

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

Собственник(и) нежилого  помещения

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

по    адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_общей    площадью  \_\_\_\_\_ м2,     именуемый    в    дальнейшем «Собственник» с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**общая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м., этаж \_\_\_\_ 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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 \_\_\_\_\_\_ рублей\_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-  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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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 \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) года и начинает действовать с «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  20\_\_\_\_\_ г.  до «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  20\_\_\_\_\_\_\_ г. Если до истечении 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:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Гефнидер В.Ю. | **Собственник:**  ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Зарегистрирован по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_\_г.  дом. тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ раб. тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ моб.тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |