# **ДОГОВОР № \_\_\_ / \_\_\_**

**УПРАВЛЕНИЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (ГАРАЖА)**

№ **\_\_\_\_\_**  секция « » по ул. Ткаченко в г. Зеленоградск, Калининградской области

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_г.

**ООО «УК Зеленоградск»** в лице директора **Трофимовой Елены Витальевны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_собственник **нежилого помещения** (гаража), номер\_\_\_\_\_\_\_\_ секция «\_\_\_\_\_\_\_» расположенного по адресу:

г. Зеленоградск, ул. Ткаченко, далее «Помещение», общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_**кв.м., на основании правоустанавливающих документов: Свидетельство о государственной регистрации права серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», а вместе далее именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

**1. Цели и 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 нежилым помещением (гаражом) .

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: № \_\_\_\_\_ секция « » по ул. Ткаченко в г. Зеленоградск, Калининградской области 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 установленным Правительством Калининградской области; 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 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 собственниками, техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное, осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий ремонт мест общего пользования, уборка территории, уход за зелёными насаждениями, эксплуатация системы ограничения доступа, вывоз мусора.

**2.2. Управляющая компания имеет право:**

2.2.1. Требовать от собственника оплаты выполненных работ по содержанию 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. Самостоятельно распределять фонд оплаты труда между работниками в зависимости от фактической результативности их труда и конечного результата деятельности Управляющей компании в целом.

2.2.4. 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.

**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.Являясь собственником нежилого помещения самостоятельно до 10 числа текущего месяца, следующего за расчетным, получать в офисе Управляющей организации платежные документы на оплату услуг.

2.3.7. Своевременно и в полном объеме в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем производить оплату ежемесячно в размере, указанно в п.3.1. настоящего договора.

**2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Пользоваться общим имуществом МКД, получать коммунальные услуги в объеме в пределах, предусмотренных техническими и иными параметрами обустройства МКД.

2.4.2. Контролировать выполнение УО обязательств по Договору. Контроль над выполнением УО ее обязательств по договору осуществляется путем: личных, коллективных обращений собственников; очередных и внеочередных собраний собственников МКД.

2.4.3. Вносить предложения об организации (предоставлении) дополнительных услуг.

**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 содержанию и ремонту и составляет для собственника:

- за содержание и эксплуатацию в размере **5 рублей 98 копеек** с одного квадратного метра общей площади нежилого помещения;

- за энергоснабжение по тарифам, установленным Приказом службы по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области;

- за электроэнергию МОП по фактическим затратам, согласно Постановлению Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

3.2. Источниками средств Управляющей компании являются: - плата, собираемая с Собственников за текущее содержание и эксплуатацию. 3.3. Цена услуг пересматривается не чаще, одного раза в год, при формировании плана работ на новый финансовый год.

3.3. Расчет за потребленные услуги, производиться Собственником до 25 числа месяца, следующего за расчетным, по наличному расчету в кассу Управляющей компанией или по безналичному расчёту согласно выставленному счёту.

3.4. 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.

3.5. В соответствии со п.3 ст.162 ЖК РФ порядок определения цены договора, указанный в п. 4 Договора ежегодно индексируется с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и значении, изменения стоимости энергоносителей, изменения стоимости обслуживания общедомового оборудования и рассчитывается на новый год с учетом совокупности указанных показателей. Увеличение цены договора по данным основаниям производиться УО в одностороннем порядке.

**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.

4.4. Управляющая организация не несёт ответственности при возникновении неисправности инженерного оборудования или выявленных иных строительных дефектов в период гарантийного срока эксплуатации нежилого помещения. При обнаружении таких дефектов УО уведомляет Заказчика в течение 3 дней с момента обнаружении дефекта, для последующего уведомления третьего лица (Застройщика).

**5. Срок действия договора**

5.1. Настоящий Договор заключен на срок 1 (один) год и начинает действовать с «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г. Если по 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.

6.4. Во всем остальном, что не урегулировано Договором сторонам надлежит руководствоваться действующим законодательством.

1. **Перечень документов прилагаемых к договору.** 
   1. Приложение № 1. Тариф на содержание общего имущества и услуг по управлению нежилым помещением,

перечень услуг, оказываемых управляющей организацией.

* 1. Приложение № 2. Состав общего имущества.
  2. Приложение № 3. Телефоны аварийных служб и распорядок работы Управляющей организации.

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «УК Зеленоградск»  РФ, г. Зеленоградск, ул. Московская д.66, офис 21.  ОГРН 1103926015566  ИНН 3917509394 , КПП 391801001  Р/с 40702810420190000151  В Отделении №8626 Сбербанка России  г. Калининград  К/с 30101810100000000634  БИК 042748634  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Трофимова | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Ф.И.О., собственноручно и полностью)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Паспорт, серия, номер, когда и кем выдан)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Личная подпись |

**Приложение № 1.**

**Тариф на содержание общего имущества и услуг по управлению нежилым помещением,**

**перечень услуг, оказываемых управляющей организацией.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Периодичность | Стоимость  на 1 кв м, руб. | |
| **1.** | **Содержание общего имущества:** |  | **3,13** | |
| **1.1** | **Уборка земельного участка:**  -подметание придомовой территории, уборка мусора с газонов;  -уборка контейнерной площадки;  - очистка урн  -сдвижка и подметание снега с тротуаров при отсутствии снегопада  -сдвижка и подметание снега с тротуаров при снегопаде  -посыпка наледи и льда песком или смесью песка с хлоридами  - окос травы | 5 раз в неделю  5 раз в неделю  2 раза в неделю  по необходимости  по необходимости  7 раз | ***1,20*** | |
| **1.2** | **Аварийное обслуживание:**  -системы водоснабжения, водоотведение, электроснабжения  -неисправности системы освещения помещений общего пользования в течение 5 суток | круглосуточно  по необходимости | ***0,41*** | |
| **1.3.** | **Вывоз и размещение ТБО** | по необходимости | ***1,52*** | |
| **2.** | **Услуги по управлению :**  -организация подачи коммунальных услуг: заключение необходимых договоров с поставщиками коммунальных услуг, а так же специализированными организациями на выполнение работ и услуг;  - ведение технической документации на имущество, контроль соблюдения договоров объема и качеств, предоставляемых услуг, ведение расчетов с поставщиками, подготовка предложений об установлении тарифов на управление и обслуживание общего имущества, сбор средств на содержание общего имущества, обеспечение начислений платы и выставления платежных документов собственникам помещений, ведение базы данных по платежам, выдача справок. | постоянно | **2,85** |
|  | **ИТОГО:** |  | **5,98** |

**Электроэнергия МОП -** по фактическим затратам согласно Постановлению Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г..

**Водоснабжение МОП** – по фактическим затратам.

**Содержание и ремонт ворот и калиток, ограничивающих доступ посторонних лиц на территорию МКД Ткаченко, 5 А -**  по фактическим затратам, пропорционально доли собственника в общем имуществе МКД Ткаченко, 5 А, путем включения разового платежа в счет внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **П/п** | **Коммунальные услуги** | **Ед. изм.** | **Тариф**  (руб. за 1 кв/ч, ку.б.м.,Гкал ) |
| 1 | Электроэнергия | 1 кВт/ч | По установленным тарифам |

\* В соответствии со п.3 ст.162 ЖК РФ порядок определения цены договора, указанный в п. 4 Договора ежегодно индексируется с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и значении, изменения стоимости энергоносителей, изменения стоимости обслуживания общедомового оборудования и рассчитывается на новый год с учетом совокупности указанных показателей. Увеличение цены договора по данным основаниям производиться УО в одностороннем порядке.

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «УК Зеленоградск»  РФ, г. Зеленоградск, ул. Московская д.66, офис 21  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Трофимова | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Ф.И.О., Собственноручно и полностью) |

**Приложение № 2.**

**СОСТАВ общего имущества дома**

В состав общего имущества дома включаются:

1. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных Государственного земельного кадастра.

2. Металлический забор, 3 (трое) ворот, 3 (трое) калиток, ограничивающих доступ посторонних лиц на территорию МКД Ткаченко,

5 А, и расположенное на них автоматическое оборудование.

3. Светильники наружного освещения (10 штук).

4. Проезжая часть, пешеходные дорожки из дорожной и тротуарной плитки.

**Приложение № 3.**

**ТЕЛЕФОНЫ аварийных служб и распорядок работы Управляющей организации**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Понедельник  09.00 – 18.00 | Обеденный перерыв  с 13.00 – 14.00 | **Часы приема:**  **Директор:**  Каждую пятницу с 14.00 до 18.00.  **Бухгалтер по расчетам с населением)**  Среда с 14:00 до 18:00;  Суббота с 10.00 до 16.00. | Диспетчерская служба  **8 4012 98-80-35** |
| Вторник  09.00 – 18.00 |
| Среда  09.00 – 18.00 | Инженер  **8 4012 98-80-35** |
| Четверг  09.00 – 18.00 |
| Пятница  09.00 – 18.00 | email: **yk-zel@mail.ru** | **Аварийная служба**  **8 921 10 20 472** |
| Суббота  10.00 до 16.00 | Без перерыва на обед |

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «УК Зеленоградск»  РФ, г. Зеленоградск, ул. Московская д.66, офис 21  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Трофимова | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Ф.И.О., Собственноручно и полностью) |