**Договор управления нежилым зданием**

г. Екатеринбург « » 201\_\_года

Собственники нежилых помещений в нежилом здании, указанные в Приложе­нии № 1, (являющимся неотъемлемой частью договора), именуемые далее "Собственники", с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Созвездие"**, сокращенное наименование ООО УК "Созвездие", **в лице директора Молотилова Владимира Васильевича**, действующего на основании Устава, далее именуемое "Управляющая организация", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. **Предмет договора и общие положения**

1.1. Настоящий договор заключен на основании Решения Общего Собрания Собственников нежилых помещений.

1.2. Предметом настоящего договора является осуществление управляющей организацией за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества нежилого здания, выполнение услуг и осуществление иной деятельности направленной на достижение целей управления зданием, расположенным по адресу: город Екатеринбург, улица Прониной, 27.

1.3. Управление зданием включает в себя:

* обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежи­лыми помещениями Собственниками нежилых помещений;
* обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в здании путем оказания работ и услуг ;
* обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимися нежилыми помещениями путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений и в целях производственного потребления владельцами нежилых помещений.
* обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в здании, в соответствии с предложениями собственников помещений, в соответствии с принятыми обязательствами, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в здании от имени и в интересах собственников помещений.

1.4. Под лицами, пользующимися нежилыми помещениями, признаются: собственники помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. По условиям настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.5. К общему имуществу в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 относятся:

- помещения в нежилом здании, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного нежилого помещения в этом здании (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного нежилого помещения оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых)приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, насосов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, насосов, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях за исключением отопительных приборов (радиаторов);

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов здания, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек);

- мусоропровод контейнеры и контейнерные площадки – места централизованного скопления мусора;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного нежилого помещения ;

- крыша, ограждающие несущие конструкции здания (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции здания, обслуживающие более одного нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- земельный участок, на котором расположен о здание, с элементами озеленения и благоустройства;

 - иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства нежилого здания, включая коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположено нежилое здание.

1.6. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению нежилым зданием в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоя­щим договором и иными нормативно-правовыми актами РФ.

**2. Права и обязанности Сторон**

**2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению нежилым зданием в срок не более 30 дней с даты подписания настоящего договора управления.

2.1.2. Предоставлять в течение срока действия настоящего договора собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг.

 Внесение изменений в перечень коммунальных услуг осуществляется путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

2.1.3. Предоставлять услуги и выполнять работы по управлению содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в течение срока действия настоящего договора.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в здании соответствует минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества ([П](#sub_0)остановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290).

Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений в здании либо в резуль­тате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией обязательств по договору стано­вится невозможным либо нецелесообразным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ.

2.1.4. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги самостоятельно, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, соответствующие установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления.

2.1.5. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания здания и придомовой территории в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.1.6.Своевременно подготавливать здание, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.7. Проводить работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

2.1.8. Обеспечить устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в здании, выполнения заявок собственников.

2.1.9. Представлять интересы собственников и пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным зданием.

2.1.10. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту здания и придомовой территории.

2.1.11. Обеспечить своевременное информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации общедоступном для каждого пользователя помещения месте (на информационных досках в подъездах здания).

2.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание нежилого здания, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и прочих Пользователей помещений, связанные с исполнением настоящего Договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и поместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.13. Участвовать во всех проверках и обследованиях нежилого здания, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.1.14. Передать за 30 дней до прекращения настоящего договора техническую документацию на здание и иные связанные с управлением им документы, переданные Управляю­щей организации Собственниками на хранение либо созданные Управляющей организацией по поручению Собственников и за их счет, вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления зданием, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления зданием, при выборе Собственниками непосред­ственного управления.

2.1.15. Обеспечивать выставление собственникам квитанции-извещения на оплату за жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным периодом. Не получение собственниками квитанций не освобождает их от оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также пени.

2.1.16. Информировать собственников и пользователей помещений об изменении размера платы за нежилое помещение и коммунальные услуги путем размещения соответствующих сведений в квитанциях, либо на информационных досках в подъездах, или иным доступным способом.

2.1.17. Организовывать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством РФ (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

2.1.18. Вести и хранить техническую документацию на здание, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. В случае не передачи полного пакета документов в отношении здания от прежней управляющей компании, вновь выбранная управляющая компания не обязана восстанавливать ее за свой счет, восстановление такой документации осуществляется за счет средств собственников помещений.

**2.2. Управляющая организация имеет право:**

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая организация самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

2.2.2. Прекращать и (или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления, в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

- получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

В случаях возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации, а также возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, исполнитель обязан зарегистрировать в журнале учета дату, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

б) с предварительным уведомлением, в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения. Уведомления доводятся до потребителей любым доступным способом, в том числе путем включения соответствующего текста в квитанцию, направления уведомления заказным письмом, либо вручения нарочно.

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

2.2.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей организации, выполнения самовольных перепланировок и переустройств.

2.2.4. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, за­ключаемым с Собственниками и Пользователями помещений в здании.

2.2.5. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников (Пользователей) задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по со­держанию и ремонту помещения (общего имущества). Для взыскания задолженности Управляющая компания вправе привлекать сторонние организации как на звозмездной так и на безвозмездной основе (в том числе передавать данным организациям персональные данные собственников).

2.2.6. Использовать общее имущество здания в целях, предусмотренных настоящим договором, на условиях, определенных общим собранием Собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе.

2.2.7. Осуществлять обработку персональных данных собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в здании.

2.2.8. Привлекать на основании договора организацию или индивидуального предпринимателя:

– для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;

– для доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;

– для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;

– для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей.

**2.3. Собственники (Пользователи) обязаны:**

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и сани­тарном состоянии, использовать в соответствии с их назначением, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников (Пользователей), технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила со­держания общего имущества собственников в здании.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и Пользователей помещений либо общему имуществу в здании.

2.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт помещения, комму­нальные услуги и ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в здании (если такая обязанность установлена законом).

2.3.4. Если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горя­чей воды, электроэнергии, тепловой энергии:

2.3.4.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.4.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.4.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.4.4. Снимать показания для учета потребляемой холодной и горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии.

2.3.4.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию о смене собственника помещения не позднее 3-х рабочих дней.

2.3.7. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслу­живающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов здания и инже­нерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.8. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с уста­новленным действующим законодательством порядком.

2.3.9. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.9.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнитель­ных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.9.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая инди­видуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.9.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

2.3.10. При отсутствии приборов учета собственник обязан обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов, обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

**2.4. Собственники (Пользователи) имеют право:**

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном ос­новании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищно­го законодательства РФ.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с уста­новленным действующим законодательством порядком.

2.4.3. Выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

2.4.4. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей организацией.

2.4.5. Подавать заявки на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на имуществе, не относящемся к общему имуществу.

2.4.6. Контролировать исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

2.4.7. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.6. Границы общего имущества Собственников помещений в здании и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Пра­вилами содержания общего имущества в здании. Ответственность за надле­жащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник помещения.

**3. Расчеты по договору**

3.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт нежилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников (Пользователей) с момента начала срока действия настоящего договора.

Укло­нение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника (Пользователя) от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт нежилого помещения и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным Собственникам (Пользователем) (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и размере, установленных соглашением между Собственником (Пользователем), заказавшим выпол­нение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.2. Плата за содержание и ремонт нежилого жилого помещения, и коммунальные услуги для Соб­ственников (Пользователей) включает:

* плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании;
* плату за коммунальные услуги.

Плата за услуги по управлению зданием включена в состав платы за со­держание и ремонт нежилого помещения.

3.3. Плата за содержание и ремонт нежилого помещения.

1. Собственники помещений в здании несут расходы на содержание принадлежащего им помещения, а также участвуют в расходах на содержание общего имущества в здании соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт нежилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в здании, осуществляется собственниками помещений в здании в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
2. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания Соб­ственников помещений в здании вопрос о проведении необходимого ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно-сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-смет­ной документации Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену.

Если общим собранием Собственников помещений в здании предложение Управляющей организации будет отклонено либо принято на иных условиях, Управляющая организация обязана принять решение Собственников помещений по выполнению работ по ремонту общего имущества отличных от предложенных условий Управляющей организации.

3.3.3. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления подтверждается документом (актом, протоколом, предписанием или иным актом органов государственной власти), подписанный представителями Собственников (председатель совета, члены совета, представителями избранные общим собранием) помещений в здании, и представителем Управ­ляющей организации. Составление односторонних актов не допускается.

 3.4. Плата за коммунальные услуги.

1. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивиду­альных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предостав­ления коммунальных услуг гражданам.

3.4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории области, а также реше­ниями и постановлениями органов местного самоуправления, принятыми в пределах своей компетенции.

3.4.4. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их с ненадле­жащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.5. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые Соб­ственниками (Пользователями) по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организация­ми, вносится Собственниками (Пользователями) в такие организации в установленном договорами порядке.

3.5. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у Пользователей в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если размер внесенной Пользователем платы меньше платы, установленной для Собственников помещений настоящим договором, Собственник переданного в пользование помещения обязан возместить Управляющей организации по ее требованию неполученные доходы. Порядок возмещения наймодателем разницы между платой, внесенной Управляющей организации нанимателем, пользующимся жилым помещением по договору социального най­ма, и размером платы, установленным настоящим договором, устанавливается дополнительным соглашением.

3.6. Порядок внесения платы за содержание и ремонт нежилого помещения, и коммунальные услуги.

3.6.1. Плату за помещение и коммунальные услуги Собственники и Пользователи помеще­ний вносят Управляющей организации по своему выбору:

а) оплачивать коммунальные услуги в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любым способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

в) вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленные настоящим договором;

г) осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

3.6.2. Плата за содержание и ремонт нежилого помещения, и коммунальные услуги вносится ежемесячно до **10 (десятого)** числа месяца, следующего за расчетным.

3.6.3. Плата за содержание и ремонт нежилого помещения, и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее **первого числа** месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.6.4. Работы и услуги, не предусмотренные настоящим договором, оплачиваются собственниками помещений дополнительно.

**4. Ответственность Сторон**

4.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в здании, избранным общим собранием Собствен­ников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) органа, уполномоченного осуществлять государственный жилищный надзор, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. (п. 3.3.3. настоящего договора)

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продол­жительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государствен­ных органов.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договоров, Управляющая организация и собственники, пользователи несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

 - в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

 - их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которым понимается: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

 При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления зданием работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в здании, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условия, и предъявляет собственникам помещений в здании счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения, предусмотренный договором управления здания, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказания услуг. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть засвидетельствованы в соответствии с законодательством РФ.

 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

4.4. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к Собственнику (Пользователю), допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт нежилого помещения, и коммунальные услуги.

4.5. Собственники (Пользователи), несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в сроки, установленные в соответствии со ст. 155 ЖК РФ.

4.6. Управляющая организация не несет ответственность за нарушения (отклонения от нормы) в составе общего имуществе имущества здания, возникшие до заключения настоящего договора. Претензии, возникшие в результате неисполнения договора управления предыдущими управляющими компаниями, не подлежат рассмотрению действующей Управляющей организацией.

**5. Срок действия договора**

5.1. Договор заключается сроком на (три) года и действует с момента его подписания.

Управляющая организация направляет каждому Собственнику помещения в здании один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией. Соб­ственники помещений подписывают Приложение № 1 к настоящему договору, что является подписанием всего договора управления. Подписанное Собственниками Приложение №1 к на­стоящему договору хранится в Управляющей организации. Собственники помещений в здании, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию Управляющей организации к его подписанию. Права и обязанности у Собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте договора даты, независимо оттого, подписан ли договор всеми Собствен­никами.

5.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления зданием не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ;

товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления зданием;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выбо­ре способа управления зданием, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления зданием, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления зданием или иного установлен­ного договором срока не приступила к его выполнениюю

5.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления зданием по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

5.4. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Еди­ный государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

на основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора.

**6. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией**

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения в здании в течение 10 рабочих дней документы, связанные с вы­полнением обязательств по договору управления зданием.

6.2. Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предостав­ления сведений, составляющих коммерческую тайну.

6.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления зданием рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок. Собственники вправе направ­лять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в Администрацию района, а также в уполномоченные органы государственного жилищного над­зора и контроля. Предписания, акты, составленные представителями Администрации района с участием представителя Управляющей организации, являются обязательными для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

6.4. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение настоящий договор в отношении Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в здании. Новый собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

**7. Юридические адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственники** нежилых помещений в нежилом здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, улица Прониной, 27Подписывают Приложение № 1 | **Управляющая организация:**ООО «УК «Созвездие»Адрес: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Белинского, дом 222, офис 2Телефон: 8(343)380-22-00, e-mail: uk-ekb@yandex.ru.ИНН 6678000986/ КПП 667901001ОГРН 1116678000890Р/с: 40702810216120077872 в Уральском банке ПАО «Сбербанк России» БИК 046577674К/с: 30101810500000000674Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Молотилов В.В.  М.П. |
|  |  |