

Договор на управление,

техническую эксплуатацию и коммунальное обслуживание торгового павильона (земельный участок, номер павильона, город и год заключения договора) в рамках Торгового комплекса «Губернский ряд».

г. Чехов

_____ 2017 года

Гражданин РФ, действующий на основании паспорта гражданина РФ - собственник помещения (арендатор помещения, на основании договора аренды), общей площадью ___ кв. м, _____ (номер павильона и кадастровый номер земельного участка), на основании выписки ЕГРН от _____ в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны, и компания ООО «_____» (название управляющей компании) в лице директора _____ (ФИО директора), действующего на основании устава, в дальнейшем «**Исполнитель**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Общие термины.

Собственник — физическое или юридическое лицо, владеющий на праве собственности (на праве аренды) нежилым помещением в составе комплекса «Губернский ряд».

Помещение (нежилое) — торговый павильон, предназначенный для самостоятельного использования, находящийся в собственности граждан или юридических лиц.

Общее имущество в составе комплекса «Губернский ряд» - имущество, являющееся принадлежностью к нежилым помещениям, находящееся в собственности управляющей компании, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в составе комплекса «Губернский ряд» общие проходы, коридоры, инженерные коммуникации, иные обслуживающие помещения, оборудование, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции комплекса, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся в комплексе за пределами или внутри общих помещений, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен торговый комплекс и иные входящее в состав такого комплекса объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства комплекса объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений, расположенных на территории ТК «Губернский ряд».

2. Предмет договора

2.1. **Собственник** передает, а **Исполнитель** принимает на себя полномочия по управлению комплексом, оказанию **Исполнителем** услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг **Собственнику** помещения комплекса «Губернский ряд».

2.2. **Собственник** несет бремя расходов, связанных с оказанием **Исполнителем** услуг и выполнением работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлением коммунальных услуг.

2.3. Вопросы капитального ремонта комплекса регулируются дополнительным соглашением к данному договору или отдельным договором.

2.4. Состав общего имущества комплекса «Губернский ряд» и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.5. Характеристика комплекса «Губернский ряд

Год постройки: 2017;

Степень износа: _____ (в процентах);

Количество этажей: _____;

Количество павильонов: _____;

Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: _____;

Площадь:

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества комплекса (прилегающая территория) - _____ кв.м.

Кадастровый номер земельного участка : _____;

3. Обязанности сторон

3.1. Общие обязанности сторон:

3.1.1. Содержать комплекс, его инженерное оборудование, прилегающую территорию и элементы благоустройства в соответствии с Правилами содержания общего имущества в торговом комплексе «Губернский ряд», Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.2. Создавать необходимые условия для нормального функционирования торговых помещений.

3.1.3. Подписать акт, являющийся неотъемлемой частью настоящего договора, о границах ответственности по техническому обслуживанию помещений и инженерных коммуникаций, относящимся к общему имуществу комплекса и помещений и коммуникаций, находящимся в помещении Собственника.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Использовать принадлежащее ему помещение, места общего пользования, общее имущество и прилегающую территорию исключительно по назначению, соблюдая санитарно-технические нормы и правила.

3.2.2. Предоставить Исполнителю сведения, необходимые для выполнения работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, проведения начислений по оплате за техническую эксплуатацию и коммунальные услуги.

3.2.3. Обеспечить допуск в занимаемые Собственником помещения представителей аварийных служб, инспекционных органов и Исполнителя в целях устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу, приборов контроля и учета.

3.2.4. Осуществлять оплату услуг Исполнителя по управлению, технической эксплуатации и текущему ремонту, предоставлению коммунальных услуг не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

Размер обязательных платежей на содержание и эксплуатацию общего имущества определен в Приложении 2 к настоящему Договору.

3.3. Исполнитель обязан:

3.3.1. Выполнять работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту инженерных коммуникаций и оборудования, обслуживанию прилегающей территории, соблюдению санитарных норм по содержанию торгового комплекса и т.п.

Перечень работ, выполняемых «Исполнителем» по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, а также мест общего пользования:

- Круглосуточная физическая охрана комплекса.

- Круглосуточное видеонаблюдение за объектами комплекса.

- Регулярный вывоз твердых и жидких бытовых отходов.
- Регулярный ремонт дорожного покрытия и элементов благоустройства прилегающей территории комплекса.
- Регулярный ремонт элементов технического обеспечения коммуникациями помещений собственников.

- Изменения в перечень работ вносятся по согласованию сторон путем подписания дополнительного соглашения.
- Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутренних инженерных коммуникаций и оборудования. Немедленно организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций (залив, засор канализации, отключение электроэнергии и т.п.).
- Обеспечить Собственника эксплуатационными и коммунальными услугами установленного качества, принимать меры для бесперебойной работы инженерного и санитарно-технического оборудования помещений занимаемых Собственником, в соответствии с актом границ ответственности.
- С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.
- Представлять интересы Собственника как участника общей долевой собственности в рамках настоящего договора в государственных, надзорных, хозяйственных, административных и иных органах, в судах, связанных с управлением, технической эксплуатацией и предоставлением коммунальных услуг в торговом комплексе. Вести паспортно-регистрационную работу и соответствующую техническую документацию по обслуживанию комплекса.
- Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению комплексом.
- Предоставлять Собственнику расчетно-платежные документы по техническому обслуживанию и коммунальным услугам по требованию Собственника.
- Осуществлять перерасчет платежей в случае не соблюдения поставщиками коммунальных услуг установленного качества и режима поставки.
- В своей деятельности принимать во внимание и учитывать замечания и предложения Собственника по техническому обслуживанию и предоставлению коммунальных услуг.
- Ежеквартально информировать собственников помещений о техническом состоянии инженерных коммуникаций и конструкций комплекса.
- Осуществлять планирование и проводить конкурсный отбор организаций применительно к работам по капитальному ремонту инженерных коммуникаций и прилегающей территории.
- Информировать Собственника в течение 10 дней со дня принятия соответствующими органами решений об изменениях тарифов и нормативов качества коммунальных услуг.
- Информировать Собственника о проведении ремонтных работ, связанных с временным отсутствием коммунальных услуг (кроме аварийных ситуаций и экстренных случаев), не менее чем за 3 календарных дня путем вывешивания объявлений на информационных досках.

4. Права сторон.

4.1. Собственник имеет право.

- Реализовывать свои права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- Пользоваться общим имуществом комплекса.
- Получать коммунальные услуги по качеству и своевременности в соответствии с действующими нормами и правилами.
- Обращаться к Исполнителю и получать ответ по техническим вопросам, касающимся эксплуатации и содержания комплекса.

- Оплачивать услуги по настоящему Договору.

4.2. Исполнитель имеет право.

- Взыскивать в установленном законом порядке неустойку и убытки, понесенные в результате нарушений Собственником условий настоящего договора. В случае несвоевременного внесения платы за помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня в размере 0,2% за каждый день просрочки платежа, от не выплаченных в срок сумм, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
- Осуществлять контроль за использованием Собственником занимаемых помещений и мест общего пользования по их назначению и принимать меры по устранению выявленных нарушений.
- Передавать, с уведомлением Собственника, права и обязанности по настоящему договору для выполнения специальных работ или права пользования павильоном третьим лицам на основании заключаемых с ними договоров.

5. Ответственность сторон

5.1 .Ответственность Собственника.

- В случае использования Собственником занимаемого помещения и мест общего пользования не по назначению, а также нарушения прав и интересов соседей, Исполнитель вправе через 7 дней после предупреждения Собственника обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных действующим законодательством (в частности, ст.293 ГК РФ).
- В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных п.3.2.4 настоящего договора, он несет ответственность за все последствия, связанные с причинение неудобств или ущерба другим собственникам.
- В случае несвоевременного внесения платежей, предусмотренных условиями настоящего договора Собственник несет ответственность, пропорционально своей части, за штрафные санкции, выставяемые Исполнителю поставщиками коммунальных услуг.

5.2. Ответственность Исполнителя.

- За не обеспечение - или неполное обеспечение Собственника коммунальными услугами Исполнитель несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- В случае использования Исполнителем общего имущества и мест общего пользования (помещение для хранения инвентаря и инструмента) в нарушение интересов Собственника, Исполнитель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Особые условия

- Собственники помещений осуществляют коллективный контроль за работой Исполнителя по выполнению договора.
- Собственники помещений предоставляют Исполнителю техническую и юридическую документацию, необходимую Исполнителю для надлежащего исполнения условий настоящего договора.
- Затраты, связанные с выполнением Исполнителем дополнительных работ, не предусмотренных настоящим договором и возникшие по объективным причинам - аварийная ситуация, стихийное бедствие, законодательное решение - покрываются Собственником отдельно на основании дополнительного соглашения, за исключением случаев предусмотренных п.3.3.15.
- Считать общедоступным местом для информационных сообщений информационную доску.

- Все споры, возникающие при выполнении договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, когда стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке.
- Исполнитель вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Исполнителем соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном месте для всех Собственников помещений комплекса.

7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий договор заключен сроком на 5 лет.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.3. После истечения срока действия договора или в связи с его досрочным прекращением Исполнитель обязан в 10-дневный срок передать собственнику помещения всю документацию по техническому и коммунальному обслуживанию комплекса, а также перечислить полученные и неизрасходованные по Договору средства, включая накопленные средства собственников на капитальный ремонт на расчетный счет новому исполнителю с которым собственниками заключен новый договор.

8. Адреса и реквизиты сторон.

Собственник:

Контактный телефон:

Контактный адрес:

Исполнитель: Полное название предприятия, ИНН, городской и контактный телефоны, город и полный адрес.

Собственник:

Исполнитель:

К Договору на управление, техническую эксплуатацию и коммунальное обслуживание торгового павильона (земельный участок, номер павильона, город и год заключения договора) в рамках Торгового комплекса «Губернский ряд» от ____ 2017г.

г. Чехов

____ 2017г.

Стоимость ежемесячного обслуживания

Гражданин РФ, действующий на основании паспорта гражданина РФ - собственник помещения (арендатор помещения, на основании договора аренды), общей площадью ____ кв. м, _____ (номер павильона и кадастровый номер земельного участка), на основании выписки ЕГРН от _____ в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны, и компания ООО «_____» (название управляющей компании) в лице директора _____ (ФИО директора), действующего на основании устава, в дальнейшем «**Исполнитель**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Стоимость ежемесячного платежа за весь перечень оказываемых услуг Исполнителем в рамках заключенного между сторонами «Договор на управление, техническую эксплуатацию и коммунальное обслуживание торгового павильона (земельный участок, номер павильона, город и год заключения договора) в рамках Торгового комплекса «Губернский ряд» от ____ 2017г» составляет 2000 рублей в месяц за торговый павильон площадью 18 кв.м, _____ рублей в месяц за торговый павильон площадью 36 кв.м.
2. Стоимость энергопотребления каждого торгового павильона определяется по показаниям индивидуального счетчика элеткроэнергии, с применением установленной тарифной ставки для торговых помещений на территории г.Чехов.
3. Величина компенсации за водоснабжение и водоотведение устанавливается в размере 400 рублей в месяц за каждый торговый павильон.
4. В случае, если торговый павильон не эксплуатируется Собственником, то стоимость ежемесячных платежей за перечень услуг оговоренных в п.1 и п.3 составляет 1000 (одна тысяча) рублей.
5. Согласованные в п.1 и п.3 размеры ежемесячные платежи действительны с ____ октября 2017 года по ____ 2018 года.

Собственник:

Исполнитель: