

ДОГОВОР №

О долевом участии арендатора нежилого помещения в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

г. Санкт-Петербург

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Возрождение», именуемое в дальнейшем «Организация», в лице генерального директора Иванова Павла Алексеевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____,

именуемый(ая) в дальнейшем «Пользователь», в лице _____,

с другой стороны (далее – Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

В соответствии с настоящим Договором Организация осуществляет управление многоквартирным домом, выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в котором расположено помещение, а Арендатор на основании договора аренды, заключенного с собственником помещения, обязуется принимать долевое участие в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2. ПОМЕЩЕНИЕ

2.1. Помещение расположено по адресу: _____, дом № _____, корп. № _____, литер _____, этаж _____, помещение _____.

2.2. В доме имеются _____
(лифт, мусоропровод, ПЗУ, АППЗ)

2.3. Помещение общей площадью _____ кв.м. представляет собой (нужное подчеркнуть):

- Помещения с общим входом для жилых и нежилых помещений;
- Помещение с отдельным входом;
- Помещения, используемые только под нежилые цели и занимающие отдельную секцию в доме с отдельным входом (в п. 2.1. указываются все номера нежилых помещений).

2.4. Помещение занимает на основании _____
_____,
зарегистрированного _____

(наименование органа, осуществившего гос. регистрацию)

(дата и номер свидетельств о гос. регистрации)

для использования под _____
(указываются цели, назначение)

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Организация обязуется:

- 3.1.1. Обеспечить надлежащее управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в котором расположено помещение, в соответствии с требованиями действующего законодательства на условиях и в порядке, предусмотренным Договором.
- 3.1.2. Обеспечить бесперебойную работу общедомового инженерного оборудования.
- 3.1.3. Обеспечить ремонт общего имущества многоквартирного дома в пределах соответствующих средств, получаемых от собственников, нанимателей и арендаторов помещений.
- 3.1.4. Обеспечить уборку мест общего пользования, а также дворовой территории жилого дома.
- 3.1.5. Обеспечить своевременную подготовку многоквартирного дома общедомового санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем к эксплуатации в зимних условиях.

- 3.1.6. Предоставить Арендатору коммунальные услуги, указанные в расчете (приложения № 1 к Договору).
- 3.1.7. Сообщить Арендатору об изменении каких-либо сведений, указанных в разделе 8 Договора, в течение 30-ти дней со дня их изменения.
- 3.1.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором, а также действующими законодательными и иными правовыми актами.
- 3.2. Организация вправе:**
- 3.2.1. С предварительным уведомлением Арендатора производить осмотры Помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них с целью проверки их состояния и соблюдения Арендатором условий их использования.
- 3.2.2. В аварийных ситуациях, влекущих за собой аварийные ситуации в других помещениях дома, при отсутствии Арендатора вскрывать Помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организации-подрядчика по обслуживанию данного многоквартирного дома с обязательным составлением акта и обеспечением сохранности Помещения.
- 3.2.3. Расходы, понесенные Организацией по локализации аварии в помещении Арендатора, подлежат оплате Арендатором, согласно тарифам, установленным действующим законодательством.
- 3.2.4. Исключительно с согласия Арендатора осуществлять переоборудование многоквартирного дома, в котором находится помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования помещением.
- 3.2.5. Произвести перерасчет платежа по Договору в случае изменения в установленном порядке способа определения размера долевого участия Арендатора нежилого помещения в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и тарифов на коммунальные услуги в порядке, предусмотренном п. 5.5. Договора.
- 3.2.6. Обращаться в КУГИ с ходатайством о расторжении договора аренды при нарушении Арендатором (субарендатором) п. 5.4. в течение 3-х и более месяцев.
- 3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ.

4.1. Арендатор обязуется:

- 4.1.1. Своевременно и полностью выплачивать Организации установленный Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему платеж по Договору.
- 4.1.2. Использовать Помещение и общее имущество многоквартирного дома в строгом соответствии с их назначением.
- 4.1.3. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в Помещении.
- 4.1.4. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку санитарно-технического оборудования без предварительно полученного письменного согласия Организации.
- 4.1.5. Немедленно извещать Организацию о всяком повреждении, аварии и ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) многоквартирному дому или Помещению ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения многоквартирного дома или Помещения.
- 4.1.6. Обеспечить соблюдение действующих на территории Санкт-Петербурга Правил пользования жилыми помещениями многоквартирного дома и придомовой территории.
- 4.1.7. Предоставлять свободный доступ в Помещение в любое время суток представителям Организации, а также работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического оборудования, приборов учета и контроля.
- 4.1.8. Обеспечить протапливание Помещения в период отопительного сезона в случае отсутствия системы центрального отопления в доме.
- 4.1.9. Письменно сообщить Организации об изменении каких-либо сведений, указанных в разделе 8 Договора в течение 30-ти дней со дня их изменения.

- 4.1.10. Обеспечить за счет собственных средств текущий ремонт и обслуживание электросети, электроприборов и т.п. после вводных устройств, инженерных сетей и оборудования, расположенных в Помещении.
- 4.1.11. Своевременно, но не реже одного раза в пять лет обеспечивать производство косметического ремонта Помещения.
- 4.1.12. Письменно сообщать Организации о предстоящем освобождении Помещения не позднее, чем за две недели до момента его освобождения.
- 4.1.13. По истечению срока действия настоящего Договора Арендатор обязан обратиться к Организации для перезаключения Договора на новый срок, в случае продления договора аренды или перезаключения договора аренды на новый срок.
- 4.1.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 4.2. Арендатор вправе:**
- 4.2.1. Требовать от Организации возмещения в полном объеме причиненных убытков из-за невыполнения либо ненадлежащего выполнения Организацией своих обязанностей по Договору, в размере и порядке, определяемом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. ОПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

- 5.1. Оплата по Договору (далее – оплата) включает в себя:
- долевое участие в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, размер которого определяется в установленном порядке. Расчет размера долевое участие в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме приводится в **приложениях № 1** к Договору, которые являются неотъемлемой его частью.
 - оплату за предоставляемые Пользователю коммунальные услуги. Расчет размера оплаты за коммунальные услуги приводится в **Приложении № 1** к Договору, которое является его неотъемлемой частью.
- 5.2. Размер платы по Договору на момент заключения Договора составляет без учета НДС:
- _____ (_____)
- (сумма прописью)
- 5.3. Пользователь перечисляет оплату, а также налог на добавленную стоимость, указываемые отдельной строкой в платежном поручении на расчетный счет Организации.
- 5.4. В случае изменения в установленном порядке способа определения размера долевого участия Арендатора нежилого помещения в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и оплаты за коммунальные услуги Организация вправе изменить платеж по Договору (п. 5.1. Договора и **приложения к договору**) в бесспорном и одностороннем порядке. Измененная сумма, подлежащая оплате по Договору, применяется Организацией с момента принятия компетентными органами соответствующих изменений.
- 5.5. Оплата начисляется с момента начала до момента окончания срока действия Договора.
- 5.6. В случае заключения настоящего Договора Пользователем позже времени возникновения (перехода) у последнего права собственности (аренды) на помещение, Пользователь при заключении настоящего Договора единовременно оплачивает Организации сумму, предусмотренную п. 5.1. настоящего Договора за весь предшествующий период с момента возникновения (перехода) у Пользователя права собственности (аренды) на помещение до момента заключения настоящего Договора. Далее оплата по настоящему Договору осуществляется в соответствии с п.п. 5.1 – 5.5.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 6.1. В случае неисполнения или надлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

- 6.2. При неосуществлении Пользователем оплаты в установленные Договором сроки начисляются пени в размере 0,5 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.
- 6.3. Пользователь несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».
- 6.4. Пользователь несет имущественную ответственность перед Организацией за действия лиц, которым он предоставил Помещение, включая субарендаторов.
- 6.5. В случае использования Помещения Пользователем не по назначению в нарушение п. 2.4. настоящего Договора, Организация вправе уведомить об этом собственника Помещения (арендодателя) и ходатайствовать о расторжении Договора аренды.
- 6.6. Организация не несет ответственности за причинение имущественного или иного вреда, возникшего в результате действий третьих лиц.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 7.1. Настоящий Договор распространяет свое действие на период с «__» _____ 20__ г. до даты окончания срока действия Договора аренды с КУГИ, соответственно до «__» _____ 20__ г.

(данный пункт действует для Пользователей – Арендаторов помещений)

- 7.2. Если Пользователь (Арендатор) по истечении срока действия настоящего Договора продолжает пользоваться помещениями и намерен переоформить Договор аренды на новый срок, то настоящий Договор пролонгируется на весь период переоформления Договора в КУГИ и его регистрации в ГБР, а также на весь период рассмотрения вопроса в КУГИ о переоформлении Договора аренды, независимо от результата рассмотрения (т.е. в случае отказа в заключении Договора аренды на новый срок – до даты получения такого отказа в письменной форме и фактического освобождения помещений по акту приема – передачи «Организации»).

(данный пункт действует для Пользователей – Арендаторов помещений)

- 7.3. При заключении Пользователем (Арендатором) Договора аренды с КУГИ (и соответствующей его регистрации в ГРБ) на новый срок, настоящий Договор подлежит заключению сторонами вновь на новый срок.

(данный пункт действует для Пользователей – Арендаторов помещений)

- 7.4. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению сторон за исключением случаев, предусмотренных п.5.4 Договора.
- 7.5. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.
- 7.6. Договор может быть расторгнут исключительно в порядке и на условиях, предусмотренных законом.
- 7.7. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
- 7.8. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 7.9. Стороны могут расторгнуть настоящий Договор досрочно по взаимному согласию в порядке, предусмотренном ст. 452 ГК РФ. Взаимное согласие на расторжение договора может быть выражено сторонами письменно как в одном документе, так и путем обмена письмами, телеграммами, сообщениями по факсимильной связи и т.д.
- 7.10. Организация вправе приостановит исполнение своих обязательств по данному Договору, в случаях, когда Пользователь не производит оплату по данному Договору как минимум 3 (три) месяца.
- 7.11. В случае неоплаты Пользователем по данному Договору 4- ый месяц, следующий за 3-м, изложенным в п. 7.10 настоящего Договора, и более, Организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть с пользователем настоящий Договор без предварительного уведомления Пользователя со взысканием с последнего всех убытков, причиненных Организации неисполнением Договора.
- 7.12. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

Приложение № 1

к договору № _____ управления многоквартирным жилым домом

«____» _____ 20__ года

Перечень услуг, подлежащих оплате Арендаторами помещений Управляющей компании

№ п.п.	Вид платежа	Тариф (с кв. метра) для жильцов
1	Содержание общего имущества	5,91
2	Текущий ремонт	5,08
3	Санитарное содержание придомной территории	1,29
4	Обслуживание ПЗУ	0,53
5	Обслуживание АППЗ	0,41
6	Управление многоквартирным домом	1,18
7	Содержание и тек.ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения	0,56
8	Эксплуатация приборов учета э/эн	0,11
9	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и гор.воды	0,61
10	Эксплуатация приборов учета хол.воды	0,09
11	Эксплуатация приборов учета природного газа	0,12
12	Отопление на тех.цели	По расценкам ГУП «ТЭК СПб»
13	Горячая вода и канализация на тех.цели	(по факту реального потребления) по ценам ГУП Водоканал СПб
14	Холодная вода и водоотведение на тех.цели	(по факту реального потребления) по ценам ГУП Водоканал СПб
15	Э/эн на техн.цели	Цена ПЭС
16	Охрана	

Управляющая компания:
Генеральный директор

Арендатор:

_____ **П.А. Иванов**

_____ / _____ /