**ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
(в порядке ст. ст. 138, 155 Жилищного кодекса РФ)**

город Тверь «15» апреля 2018 г.

Товарищество собственников жилья «Уютный дом» в лице Председателя Правления Забухонова И.А., действующей на основании Жилищного Кодекса РФ и Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и собственник нежилого помещения – офиса, площадью 60 м2 , в подвальном этаже (номер помещений на поэтажном плане подвала 1), расположенного по адресу: город Тверь, ул. Тверская, 62 - Машкина Мария Петровна, действующая от своего имени и в своих интересах, именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Исполнитель обязуется оказывать Собственнику и (или) арендатору, иным законным пользователям помещений, принадлежащих собственнику на праве собственности или арендатору (субарендатору) пользующемуся помещением на иных законных правах, услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение, принадлежащее Собственнику.

1.2. В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.3. В рамках услуг, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, Исполнитель обязуется:
− с наибольшей выгодой для собственников и в их интересах, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, осуществлять иную, направленную на благоустройство и поддержание в надлежащем состоянии общедомового имущества и жилого фонда деятельность, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов;
− организовать работы по срочному устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, прорыв систем водоснабжения и отопления, протекание кровли, засор канализации, остановка лифтов, отключение электричества, и других, подлежащих экстренному устранению;
− рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков;
− информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении услуг, представления услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах домов, а в случае личного обращения – немедленно;
− в случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах домов. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц;
− в течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем, арендатором или иным пользователем помещения(й);
− информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за услуги не позднее чем за 20 рабочих дней;
− обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и (или) размещения объявлений в общедоступных местах Многоквартирного дома.

2. Цена договора (стоимость услуг)

2.1. Месячная стоимость услуг осуществляется по ставкам и тарифам, устанавливаемых (рекомендуемых) органами местного самоуправления и на момент составления договора составляет:
- содержание, обслуживание, текущий ремонт, благоустройство общего имущества в многоквартирном доме - 40 руб. 00 коп. за каждый квадратный метр площади помещения, находящегося в собственности или ином законном пользовании нанимателя, арендатора и т.п.
- вывоз и утилизация твердых бытовых отходов – 20 руб.32 коп. копеек за каждый квадратный метр площади помещения, находящегося в собственности или ином законном пользовании нанимателя, арендатора и т.п.

2.2. Изменения стоимости услуг осуществляются в размере и с даты, установленной органом местного самоуправления или общего собрания членов ТСЖ. Перерасчет осуществляется Исполнителем в одностороннем порядке с уведомлением собственника за 20 рабочих дней.

2.3. Собственник или иной, законный пользователь помещения, обязан осуществлять ежемесячную оплату стоимости услуг путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя или путем внесения наличных денежных средств в кассу Исполнителя, в срок не позднее 20 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, в соответствии с выставленным платежным документом.

2.4. Обязанность Собственника по оплате услуг считается исполненной с момента зачисления денежных средств на счет Исполнителя или внесения их в кассу Исполнителя.

2.5. В случае не своевременного или не полного внесения Собственником платы за услуги, он обязан уплатить Исполнителю пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

3. Срок договора, порядок его расторжения.

3.1 Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания и действует в течение 12 календарных месяцев. В случае, если за 10 рабочих дней до окончания срока действия договора ни одна из сторон не заявит о намерении его расторгнуть, действие договора продляется на очередные 12 календарных месяцев на тех же условиях. Количество подобных пролонгаций не ограничено. Стороны договорились, что правоотношения по данному договору, и соответственно начисление платы, начинаются с 16 апреля 2018 года.

3.2. Досрочное расторжение настоящего договора в одностороннем порядке не допускается за исключением случаев, прямо указанных в законе.

4. Права и обязанности сторон, порядок разрешения споров.

4.1. Собственник вправе контролировать качество предоставляемых услуг и выставлять претензии, которые Исполнитель обязан рассматривать.
4.2. Исполнитель вправе требовать своевременной оплаты за предоставляемые услуги.
4.3. Собственник обязан своевременно оплачивать услуги.
4.4. Исполнитель обязан предоставлять услуги надлежащего качества.
4.5. В случае возникновения разногласий, стороны обязуются предпринять разумные и добросовестные меры для досудебного их урегулирования. В случае невозможности досудебного урегулирования разногласий, споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Воронежской области.