**Договор на оказание коммунальных услуг в нежилом помещении**

г. Ставрополь « 25 » января 2017 г.

Предприятие в управлении которой находится строение Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт» в лице генерального директора предприятия Колтышева Вениамина Сергеевича действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем Управляющий, с одной стороны, и Пользователь нежилого помещения (-ний, строения): Частная акционерная компания «Микст» в лице Председателя правления Грицаевского Руслана Петровича действующего на основании Устава

с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет и цели договора

1.1. Управляющий обеспечивает предоставление, а Пользователь использование и оплату коммунальных и эксплуатационных услуг за помещение (строение), расположенное по адресу: город Ставрополь, улица Ленина, дом 245,

общей площадью 100 (сто) квадратных метра.

Стоимость коммунальных услуг приведена в приложении 1 к Договору, размер долевого участия Пользователя в эксплуа- тационных расходах по содержанию строения — в приложении 2 к Договору.

Названные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Цель договора - обеспечение надлежащего содержания и ремонта строения, его инженерного оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, а также оказание Пользователю нежилого помещения (строения) эксплуатационных и коммунальных услуг.

2. Обязанности сторон

2.1. Общие обязанности сторон:

2.1.1. Содержать строение, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями действующих эксплуатационных норм.

2.1.2. Создать необходимые условия для проживания граждан и функционирования размещенных в нежилых помещениях строения организаций.

2.2. Обязанности Пользователя:

2.2.1. Использовать предоставленное нежилое помещение (строение) исключительно под цели, оговоренные в договоре аренды, заключенном с Ставропольимуществом от 20 декабря 2017 года № 46/24.

2.2.2. Предоставлять в ОДС адреса и телефоны ответственных лиц, обеспечивающих доступ к занимаемым помещениям. Принимать участие в оплате общих для всего домовладения расходах по управлению, эксплуатации и текущему ремонту строения пропорционально площади занимаемого помещения (строения), исходя из объема и перечня выполняемых работ и оказываемых услуг, а также оплачивать коммунальные услуги в порядке и на условиях, определенных действующими законодательными и нормативными актами, а также настоящим договором, в сроки, оговоренные сторонами.

2.2.3. Производить за счет собственных средств при наличии соответствующего разрешения Управляющего капитальный ремонт внутри принятого в пользование помещения (строения), связанный с улучшением его отделки, установкой дополнительного оборудования и выполняемый сверх объемов работ, предусмотренных проектно-сметной документацией на общий капитальный ремонт строения. Для этого между сторонами заключается соответствующий договор, в котором определяется объем, виды, сроки выполнения дополнительных работ и порядок их оплаты:

- либо путем внесения в проектно-сметную документацию соответствующих изменений и увеличения сметной стоимости работ с последующей ее оплатой Пользователем;

- либо путем выполнения работ силами Пользователя и за счет его средств на основании проектно-сметной документации под контролем Управляющего.

При проведении названных работ не должны загромождаться подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

2.2.4. Содержать занимаемое помещение (строение) и его оборудование в полной исправности, производить за свой счет под контролем Управляющего текущий ремонт внутри занимаемого нежилого помещения (строения), в том числе профилактическое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, а также капитальный ремонт этого помещения (строения), связанный с деятельностью Пользователя.

2.2.5. Извещать Управляющего о количестве граждан, работающих в нежилом помещении (строении) для расчетов платежей за коммунальные услуги.

2.2.6. Допускать в занимаемое помещение (строение) должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на. системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

2.2.7. Содержать занимаемое помещение (строение) с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух.

2.2.8. Незамедлительно сообщать Управляющему об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях.

2.2.9. Не позднее чем в 10-дневный срок в письменном виде уведомлять Управляющего об изменении банковских реквизитов, юридического адреса либо режима использования занимаемого помещения (строения), приведшего к необходимости перерасчета количества или объемов предоставляемых Управляющим коммунальных услуг, других причинах, требующих внесения изменений в договор.

2.2.10. Не реже 1 раза в квартал выверять с Управляющим расчеты по коммунальным платежам.

2.2.11. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющего:

- не производить перенос инженерных сетей;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуры;

- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения.

2.3. Обязанности Управляющего:

2.3.1. Выполнять функции Управляющего на работы и услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом, в т. ч. капитальным, строения, его инженерного оборудования и придомовой территории.

2.3.2. Обеспечивать снабжение Пользователя коммунальными и эксплуатационными услугами, указанными в приложениях к настоящему договору.

2.3.3. Вести соответствующую техническую документацию

на дом.

2.3.4. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического. и инженерного, оборудования помещений строения.

2.3.5. Не позднее чем за трое суток предупреждать Пользователя о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг.

2.3.6. В 10-дневный срок рассматривать поступившие от Пользователя жалобы и предложения по предмету договору принимать необходимые меры по их разрешению.

2.3.7. Выдавать Пользователю нежилого помещения разрешение в соответствии с п. 2.2.11. настоящего договора исключительно на основе документально оформленного решения межведомственной комиссии района.

2.3.8. Выдавать Пользователю расчетные документы за оказываемые услуги.

2.3.9. Обеспечивать выполнение возложенных на него по настоящему договору работ по ремонту, техническому обслуживанию и санитарному содержанию строения, его инженерного оборудования и устройств, придомовой территории.

2.3.10. Производить капитальный ремонт сдаваемого в пользование нежилого помещения (строения), связанный с общим капитальным ремонтом дома, если иное не предусмотрено договором пользования. Указанный ремонт выполняется одновременно с капитальным ремонтом всего строения.

3. Права сторон

3.1. Пользователь имеет право.

3.1.1. Самостоятельно заключать договоры на аварийное обслуживание занимаемого помещения (строения), поставку услуг электро-, тепло-, водоснабжения на вывоз мусора.

3.1.2. Требовать в установленном порядке от Управляющего снижение платежей за эксплуатационные и коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего договора и действующих нормативных актов.

3.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков и морального вреда, понесенных по вине Управляющего.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Пользователем обязательств по платежами иные убытки, причиненные Пользователем из-за невыполнения условий договора.

3.2.2. В целях надлежащего выполнения условий договора заключить соответствующие договоры с другими юридическими и физическими лицами.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку (ревизию) количества работающих коммунальных систем в помещении, занимаемом Пользователем, и их технического состояния.

3.2.4. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги в одностороннем порядке производить перерасчет, письменно известив об этом Пользователя,

3.2.5. Вызывать представителя Пользователя в любое время суток по телефону в случае аварии инженерных систем в арендуемом помещении.

3.2.6. Ставить перед Москомимуществом вопрос о расторжении договора пользования в случае нарушения Пользователем условий настоящего договора в части использования помещения или неоплаты предоставленных эксплуатационных и коммунальных услуг более чем за 3 месяца.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность Пользователя:

4.1.1. При неисполнении Пользователем обязательств, оговоренных в пп. 2.2.1. 2.2.2. 2.2.3. 2.2.4. 2.2.7 договора Управляющий вправе взыскать с него нанесенный материальный ущерб.

4.1.2.При нарушении Пользователем п.2.2.5 договора и выявлении факта иного количества работающих и невнесении за них платы за пользование коммунальными услугами Управляющий после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Пользователя вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

4.1.3. В случае невыполнения Пользователем обязательств, предусмотренных п. 2.2.6. и 2.2.11. договора, последний несет ответственность перед Управляющим и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в нежилом помещении.

4.1.4. Нарушение Пользователем положений п. 228 договора влечет ответственность по возмещению материального и морального ущерба, явившегося следствием неисполнения условий договора.

4.2. Ответственность Управляющего:

4.2.1. За необеспечение или неполное обеспечение Пользователя коммунальными и эксплуатационными услугами в соответствии с условиями настоящего договора Управляющий несет ответственность, в т. ч. по возмещению ущерба, в порядке и размерах, установленных Законами г. Москвы, нормативными актами Правительства Москвы, Мэра и настоящим договором.

5. Особые условия

5.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющим не оговоренных договором работ, в т. ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющего, покрываются Пользователем помещений дополнительно.

5.2. Споры между сторонами разрешаются в установленном законом порядке.

5.3. В случае регулярного уклонения Пользователя от уплаты коммунальных услуг Управляющий после письменного уведомления вправе прекратить отпуск отдельных видов либо всех коммунальных услуг.

6. Порядок расчетов

6.1. Оплата коммунальных и эксплуатационных услуг Производится Пользователем ежемесячно на условиях предоплаты до 10 числа текущего месяца по счету-фактуре путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего в банке.

6.2. Очередность погашения требований по денежным обязательствам за предоставленные коммунальные и эксплуатационные услуги осуществляется на основе статьи 319 Гражданского кодекса Российской федерации.

6.3. При изменении в течение года тарифов на коммунальные услуги Управляющий производит соответствующий перерасчет со дня их изменения.

6.4. В случае неполучения Пользователем счета-фактуры оплата коммунальных и эксплуатационных услуг производится им по расчету предыдущего месяца.

6.5. Управляющий вправе один раз в год требовать доплату или производить возврат средств за каждую предоставленную услугу, по которой возникла необходимость перерасчета ее стоимости на основании данных о фактических расходах по итогам года.

6.6. При невыполнении Пользователем принятых на себя обязательств по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг в установленный договором срок, он выплачивает Управляющему неустойку в виде пени в размере 0,5%'от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.7. В случае невыполнения Управляющим принятых на себя обязательств по договору, он несет ответственность в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации,

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

7.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с Действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации. В случае одностороннего отказа от исполнения обязательств, заинтересованная сторона обязана письменно уведомить об этом другую сторону не позднее чем в 30-дневный срок.

8.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Пользователем.

8.3. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими вытекающих из него обязательств.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

8.5. О пролонгации договора Пользователь обязан уведомить Управляющего не менее чем за 1 месяц до окончания срока действия договора.

8.6. Все изменения и дополнения по настоящему договору оформляются в письменном виде и согласовываются сторонами.

9. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Управляющий: ООО «Комфорт», город Ставрополь, улица Ленина 24, ОКПО 23456789, расчетный счет № 26003456789001 в ПАО Сбербанк России, дополнительный офис № 5230/0156, г.Ставрополь, ул. Заводская 13.

Пользователь: ЧАО «Микс», город Ставрополь, ул.Ленина 245

Адрес используемого помещения город Ставрополь, ул.Ленина 245, нежилое помещение площадью 100 кв.м.

Пользователь ЧАО «Микс», город Ставрополь, ул.Ленина 245

ОКПО 43658709, расчетный счет 26000504746302 в АО «Альфа-Банк», филиал «Ставропольский, город Ставрополь, улица Ленина 229.