

Договор № _____

**на техническое обслуживание встроенно-пристроенного подземного гаража (помещение 1-Н),
расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Муринское городское поселение, г. Мурино, ул. Шувалова, дом 27/7**
г. Санкт-Петербург « ____ » _____ 20__ года

(ФИО полностью)

являющийся собственником доли встроенно-пристроенного подземного гаража (помещение 1-Н) под условным № _____, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино, ул. Шувалова, дом 27/7, действующий от своего имени на основании

и/или представители Собственника, действующий на основании _____

именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Диал» (сокращенное наименование ООО УК «Диал») в лице генерального директора Чистоусова Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, ул. Шувалова, дом 27/7 (далее по тексту – нежилое помещение), в форме очно-заочного голосования от « ____ » _____ 20__ г. № _____.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников нежилого помещения и утверждены общим собранием собственников.

1.3. Настоящий Договор является смешанным и содержит в себе элементы различных видов договоров. Стороны подтверждают, что оговорили в настоящем Договоре все существенные условия. В случае признания недействительными каких-либо статей или положений Договора, другие его части сохраняют свою силу и являются обязательными для Сторон.

1.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права распоряжения общим имуществом Собственников, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников нежилого помещения, исходя из его технического состояния, в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять следующую деятельность по техническому обслуживанию: оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества нежилого помещения, а также предоставлять коммунальные услуги (ресурсы) Собственникам в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную, направленную на достижение целей технического обслуживания, деятельность.

2.2. Собственник оплачивает выполненные работы и оказанные/предоставленные услуги Управляющей организации в соответствии с условиями настоящего Договора и действующими нормами законодательства Российской Федерации.

2.3. Состав общего имущества нежилого помещения указаны в Приложении № 1 к Договору.

2.4. Перечень услуг, работ по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества нежилого помещения перечислены в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Тарифы на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества нежилого помещения указаны в приложении № 3 к Договору.

2.6. Правила пользования нежилым помещением приведены в Приложении № 4 к Договору.

2.7. Местом исполнения настоящего Договора является нежилое помещение, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, ул. Шувалова, дом 27/7.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги по техническому обслуживанию, содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества нежилого помещения в соответствии с требованиями действующих технических

регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов на условиях настоящего Договора.

3.1.2. Предоставлять собственникам нежилого помещения следующие коммунальные услуги:

- а) электроснабжение;
- б) отопление.

3.1.3. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в отношении коммунальных услуг (ресурсов), указанных в пункте 3.1.2.

3.1.4. Не допускать использования третьими лицами общего имущества нежилого помещения без соответствующих решений общего собрания собственников.

3.1.5. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения и стоимости дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества нежилого помещения, а также предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) нежилого помещения.

3.1.6. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.7. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.8. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, не передавать ее иным лицам, (в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.9. Осуществлять начисление платежей Собственникам за техническое обслуживание и коммунальные услуги (ресурсы), предоставление платежных документов, взыскание задолженности, с правом передачи перечисленных полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по начислению платежей. Обеспечить предоставление Собственникам платежных документов (счетов-квитанций) не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, посредством их размещения в личном кабинете Собственника.

3.1.10. Принимать от собственников оплату за выполненные работы, оказанные/предоставленные услуги Управляющей организацией.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества нежилого помещения.

3.2.2. Производить осмотры инженерного оборудования нежилого помещения.

3.2.3. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества нежилого помещения, за предоставление коммунальных услуг (ресурсов), уплаты неустоек (пеней).

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине.

3.2.5. Взыскивать с Собственников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.6. Управляющая организация вправе за отдельную плату оказывать собственникам дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг и работ, указанных в приложении № 2 к Договору.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать нежилое помещение строго в соответствии с его назначением.

3.3.2. При обнаружении неисправностей в нежилом помещении немедленно уведомить о них Управляющую организацию.

3.3.3. Содержать в чистоте и порядке нежилое помещение, соблюдать чистоту и порядок, в том числе в кабинетах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места.

3.3.4. Соблюдать правила пожарной и электробезопасности, в том числе:

- не курить в нежилом помещении;
- не размещать в нежилом помещении бытовые вещи, оборудование, инвентарь и другие предметы, не загромождать входы на лестничные клетки, лифты, а также подходы к пожарному оборудованию, инвентарю и иным технологическим помещениям;
- обеспечивать возможность проезда пожарных машин к нежилому помещению и источникам пожарного водоснабжения, не загромождать дороги, проезды и подъезды к нежилому помещению;
- собственник не вправе хранить в нежилом помещении, за исключением транспортного средства, личные вещи, в том числе автомобильные покрышки, колеса, ГСМ, и пр.

3.3.5. Оплачивать услуги управляющей организации, вносить плату за дополнительные работы и услуги по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества нежилого помещения, не вошедшие в перечень услуг и работ, указанных в приложении № 2 к Договору и утвержденные общим собранием собственников нежилого помещения.

3.3.6. При отчуждении своей доли нежилого помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, дарения и т.д.) осуществить полностью расчет с Управляющей организацией, уведомить Управляющую организацию о заключении такого договора.

3.3.7. Соблюдать Правила пользования нежилым помещением, приведенные в приложении № 4 к Договору. В обязательном порядке знакомить арендатора (в случае заключения договора найма (аренды) доли нежилого помещения), иного законного пользователя с указанными Правилами пользования.

3.3.8. Поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников нежилого помещения.

3.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На получение услуг установленного качества, оказываемых Управляющей организацией.

3.4.2. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору на техническое обслуживание.

3.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией пеней.

3.4.6. Собственник не вправе парковать свое транспортное средство, а также транспортные средства своих гостей на местах других собственников, в проездах/проходах нежилого помещения, на въезде/выезде из нежилого помещения.

3.4.7. По письменному обращению получить в управляющей организации платежные документы (счета-квитанции) на бумажном носителе за запрашиваемый период.

3.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственник оплачивает работы и услуги по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества нежилого помещения, предоставлению коммунальных услуг (ресурсов), предоставлению прочих услуг на основании выставленных Управляющей организацией счетов, с момента принятия доли нежилого помещения по передаточному акту или иному документу о передаче.

4.2. Размер платы за услуги и работы по техническому обслуживанию, содержанию, и ремонту общего имущества нежилого помещения для собственников устанавливается ежемесячно в размере, утвержденном на общем собрании собственников. Размер платы распределяется между всеми собственниками нежилого помещения пропорционально доли каждого (соразмерно своей доли). Размер платы (тариф) на момент утверждения настоящего Договора приведен в Приложении № 3 к Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

4.3. Стоимость коммунальных услуг (ресурсов) определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг (ресурсов) (пропорционально своей доле нежилого помещения, находящегося в собственности) и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее - регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов (корректировки) и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.4. Внесение платы осуществляется Собственником на расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов установленной формы, выставяемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков посредством их размещения в личном кабинете собственника и в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, без предоставления платежных документов на бумажном носителе, в течение 10 банковских дней с даты выпуска платежного документа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. По письменному обращению собственник вправе получить в управляющей организации платежные документы (счета-квитанции) на бумажном носителе за запрашиваемый период.

4.5. Сумма платы по настоящему Договору и номер счета, на который вносятся платежи, указываются Управляющей организацией в выставленном Собственнику счете-квитанции, который выставляется до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Не чаще одного раза в год и не ранее истечения года с даты последнего установления решением общего собрания собственников или не ранее истечения года с даты последней индексации плата (тарифы) за содержание помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества и иные услуги может устанавливаться управляющей организацией в одностороннем порядке методом индексирования данных цен в соответствии с

изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого Росстатом в соответствии с основными положениями определения индекса потребительских цен.

4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги (ресурсы), Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.8. Стороны договорились распределять объем коммунальных услуг (ресурсов) исходя из фактического потребления по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета (при его наличии), между всеми собственниками нежилого помещения пропорционально их доле в нежилом помещении.

4.9. Стороны договорились определять объем отведения сточных вод путем суммирования объемов потребления коммунального ресурса холодной воды, исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета соответствующего коммунального ресурса между всеми собственниками нежилого помещения пропорционально их доле в нежилом помещении.

4.10. Неиспользование Собственником нежилого помещения не является основанием для невнесения платы Управляющей организации за выполненные работы и оказанные/ предоставленные услуги.

4.11. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно в квитанцию на оплату услуг.

4.12. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, определенном настоящим Договором, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за техническое обслуживание, содержание и ремонт нежилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации Собственниками. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в нежилом помещении.

Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть доведена до Собственников путем размещения в платежном документе объявления за 30 дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору:

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

- наступления обстоятельств непреодолимой силы (война, военные действия, забастовки, эпидемии, землетрясения, наводнения, ураганный ветер и другие форс-мажорные события) прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимо от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

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

5.3. Управляющая организация несет ответственность:

5.3.1. За ущерб, причиненный по ее вине общему имуществу нежилого помещения, в том числе имуществу Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия в порядке, установленном законодательством РФ.

5.3.2. За вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в размере и порядке, определяемом действующим законодательством РФ и только при наличии вины Управляющей организации.

5.3.3. За действия (бездействие) подрядных организаций, привлеченных Управляющей организацией для выполнения своих обязательств по настоящему договору.

5.4. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

5.5. Управляющая организация не несет ответственность:

5.5.1. За действия третьих лиц, оказывающих услуги по прямым договорам с Собственниками.

5.5.2. За снижение объема или качества услуг по вине ресурсоснабжающих организаций, застройщика, третьих лиц.

5.5.3. За убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если

необходимые решения о ремонте общего имущества в нежилом помещении не были приняты общим собранием Собственников (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией Собственникам информации.

5.5.4. За снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Собственника при ненадлежащем исполнении им обязанностей по настоящему Договору.

5.6. Собственник несет ответственность:

5.6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по внесению платы за техническое обслуживание и коммунальные услуги (ресурсы) в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6.2. В случае нанесения Собственником или лицами, занимающими парковочное место, вреда общему имуществу нежилого помещения и (или) имуществу иных Собственников, Собственник возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования или имущества, а также несет ответственность перед другими Собственниками по причиненным убыткам.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании Собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании Собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

6.2. Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае принятия общим собранием собственников решения о выборе иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена путем предоставления ей протокола решения общего собрания, а также собственники обязаны письменно уведомить об этом Управляющую компанию не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора и не позднее 3 (трех) дней с момента проведения общего собрания собственников; с сохранением за собственниками нежилого помещения обязанности оплатить Управляющей организации, фактически понесенные расходы.

6.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

6.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты протокола общего собрания собственников нежилого помещения, на котором утвержден и заключен настоящий Договор.

7.2. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год.

7.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора за 30 (тридцать) дней до окончания срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту исполнения Договора, указанном в п. 2.7. настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Управляющей организации, другой – у Собственника.

8.4. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

8.5. В случае принятия собственниками нежилого помещения решения о заключении собственниками нежилого помещения, действующими от своего имени, договоров на предоставление коммунальных услуг (ресурсов) с ресурсоснабжающей организацией, положения настоящего договора в части предоставления коммунальных услуг (ресурсов) собственникам нежилого помещения, утрачивают свою силу с момента заключения собственниками вышеуказанных договоров с ресурсоснабжающими организациями.

8.6. Согласие на обработку персональных данных.

Собственники нежилого помещения настоящим дают согласие на обработку своих персональных данных в порядке и на условиях, изложенных в настоящем пункте.

8.6.1. Собственники дают согласие на обработку Управляющей организации своих персональных данных, то есть совершение следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (для взыскания задолженности), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, при этом описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», с целью исполнения настоящего Договора;

8.6.2. Настоящее согласие на обработку персональных данных Собственников действует на время действия обязательств по Договору.

8.7. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – состав общего имущества нежилого помещения;

Приложение № 2 – перечень услуг, работ по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества нежилого помещения;

Приложение № 3 - тарифы на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества нежилого помещения;

Приложение № 4 - правила пользования жилым помещением.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:	СОБСТВЕННИК
<p>ООО УК "Диал" ИНН 7842120118 ОГРН 1167847416076 Юридический адрес: 188666, Лен.обл., г. Мурино, Воронцовский бульвар, д. 17, пом. 3-Н. Расчетный счет: 40702810032000003573 в АО «Альфа-Банк» Корреспондентский счет 30101810600000000786 БИК 044030786 Конт. тел.: (812) 565-45-72</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____/Чистоусов А.А./</p>	<p>ФИО</p> <p>_____</p> <p>Паспорт: _____</p> <p>Зарегистрирован: _____</p> <p>_____</p> <p>Фактическое проживание: _____</p> <p>_____</p> <p>Тел. дом: _____</p> <p>Тел. моб.: _____</p> <p>Е-mail: _____</p> <p>_____ / _____ /</p>

М.П.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес многоквартирного дома	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино, ул. Шувалова, дом 27/7
Год ввода в эксплуатацию	2018
Количество этажей	Встроенно-пристроенный подземный гараж (помещение 1-Н)
Общая площадь нежилого помещения	1545,5 кв.м.

В состав обслуживаемого паркинга включаются, находящиеся внутри нежилого помещения:

- 1) лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические помещения, лифт (при наличии);
- 2) ограждающие несущие конструкции (включая несущие стены, плиты межэтажных перекрытий, несущие колонны);
- 3) электрическое, санитарно-техническое и механическое оборудование, находящееся в подземном гараже;
- 4) инженерные системы водоотведения, отопления, а также электрического, санитарно-технического и механического оборудования, расположенного на этих сетях;
- 5) система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, приборов учета электрической энергии, щитков и шкафов, осветительных установок помещений, электрических установок систем дымоудаления, система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, систем пожаротушения, системы приточно-вытяжной вентиляции, система контроля воздушной среды (система газоанализации), сетей (кабелей), а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях; система видеонаблюдения, система контроля доступа, автоматические подъемные секционные ворота, иное оборудование и механизмы, расположенные в паркинге и предназначенные для его обслуживания.

Управляющая организация:
ООО УК "Диал"

Собственник

Генеральный директор

ФИО _____

_____/ Чистоусов А.А.

подпись _____

М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг, работ по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества
нежилого помещения

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность выполнения
1.	РАБОТЫ И УСЛУГИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ В РАМКАХ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ И УСЛУГ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В НЕЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ	
1.1.	Чистка приемков, ревизия дренажных насосов.	2 раза в неделю
1.2.	Обслуживание ливневой канализации.	2 раза в год
1.3.	Прочистка лотков и воронок в паркинге под сточные воды. И на кровле.	2 раза в квартал
1.4.	Замена фильтров воздушных на приточных установках.	1 раз в 6 мес.
1.5.	Осмотр вентустановок.	1 раз в мес.
1.6.	Регулировка приводных ремней на вентустановках.	1 раз в мес.
1.7.	Протяжка электрических контактов на электродвигателях и щитах управления.	1 раз в 6 мес.
1.8.	Регулировка автоматики вентустановок.	1 раз в 6 мес.
1.9.	Плановый Предупредительный ремонт (очистка корпуса электрического щита от пыли и грязи, устранение дефектов прилегания дверок и запирающих устройств. - проверка, протяжка и зачистка контактных соединений, проверка и восстановление механических соединений кабельной разделки в электрическом щите, проверка и восстановление механической защиты проводов и кабеля по трассам внутридомовых помещений. - протяжка кабельных соединений в сжимах в ГРЩ - проверка соответствия схемы - проверка, ремонт, замена (при необходимости) элементов системы автоматического включения резерва лифтов, автоматического включения системы освещения (реле контроля напряжения и фаз, фотореле). ВРУ (ГРЩ).	1 раз в год
1.10.	Переборка светильника с люминесцентными лампами под применение светодиодных ламп.	по мере перегорания ламп
1.11.	Замена светодиодных ламп.	по мере перегорания ламп
1.12.	Осмотр кабельных трасс.	2 раза в месяц
1.13.	Проверка работоспособности пожарного водопровода на водоотдачу.	1 раз в год
1.14.	ТО пожарных кранов.	2 раза в год
1.15.	Перекатка пожарных рукавов на новое ребро.	1 раз в год
	Техническое обслуживание индивидуального теплового пункта	

1.16.	Осмотр автоматического оборудования (проверяется на отсутствие течей, подтеков, а также мокрых пятен на наружной поверхности тепловой изоляции)	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.17.	Осмотр входных задвижек	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.18.	Проверка режимов работы насосов	Еженедельно
1.19.	Проверка срабатывания автоматики переключения насосов с основного на резервный, включения резервных насосов по сигналам датчиков давления, отключения насосов по сигналам датчиков «сухого хода»	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.20.	Проверка работы и корректировка настройки электронных контроллеров	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.21.	Проверка работы автоматических регуляторов прямого действия, корректировка их настроек	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.22.	Проверка действия обратных клапанов	Не реже одного раза в месяц (отопительный период)
1.23.	Распечатка ведомостей теплотребления, составление отчета, передача в РСО	Не реже 1-го раза в месяц в соответствии с графиком и требованиями ресурсоснабжающей организацией
1.24.	Профилактические работы: осмотр, демонтаж, монтаж, чистка приборов учета тепловой энергии.	1 раз в год
1.25.	Проверка приборов учета тепловой энергии, манометров и термометров * Рекомендуется осуществлять в соответствии с межповерочным интервалом	1 раз в год

1.26.	Ремонт или замена приборов учета тепловой энергии, манометров и термометров* (дополнительная услуга, оплачивается при заключении отдельного договора). *Рекомендуется осуществлять по мере необходимости или в межотопительный период	По необходимости
1.27.	Пуско-наладочные работы на узле учета тепловой энергии	1 раз в год (в начале отопительного периода КУУТЭ)
2.	ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ УСТАНОВОК ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ, ОХРАННО-ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ И ДРУГИХ НАЛОГИЧНЫХ УСТАНОВОК	
2.1.	Внешний осмотр составных частей установки (приемно -контрольного устройства или прибора извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности крепления и т.п.	Ежемесячно в период с 15 до конца месяца
2.2.	Контроль рабочего положения выключателей, исправность световой индикации, наличия пломб на приемно-контрольном устройстве (приборе)	Ежемесячно в период с 15 до конца месяца
2.3.	Контроль основного и резервного источников питания, и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный.	Ежемесячно в период с 15 до конца месяца
2.4.	Проверка работоспособности составных частей установки (приемно-контрольного устройства или приборов, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации и т.д.)	Ежемесячно в период с 15 до конца месяца
2.5.	Профилактические работы.	Ежемесячно в период с 15 до конца месяца
2.6.	Проверка работоспособности установки.	Ежемесячно в период с 15 до конца месяца
2.7.	Метрологическая проверка КИП	Ежегодно
2.8.	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления.	-
2.9.	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей.	-
2.10.	Проверка работоспособности составных частей АУПТ, технической станции, электрической станции.	1 раз в полгода
3.	ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СИСТЕМЫ СКУД	
3.1.	Внешний осмотр системы	ежемесячно
3.2.	Проверка монтажа и фиксации доводчиков, замков, вызывных блоков, блоков управления и коммутации.	ежемесячно
3.3.	Регулировка доводчиков по скорости его закрытия	ежемесячно
3.4.	Проверка прилегания якоря электромагнитного замка	ежемесячно
3.5.	Проверка надежности крепления вызывной панели, кнопок выхода, проверка отсутствия "залипания" кнопок	ежемесячно
3.6.	Проверка функционирования клавиатуры вызывного блока	ежемесячно
3.7.	Проверка целостности кабельной разводки и линий связи, замена участков, имеющих механические повреждения	ежемесячно

3.8.	Проверка конфигурации системы (настройка режимов работы)	ежемесячно
3.9.	Проверка прохождения сигнала вызова и качества речи при разговоре	ежемесячно
3.10.	Проверка и регулировка громкости связи "посетитель-охрана"	ежемесячно
3.11.	Проверка открытия замка	ежемесячно
3.12.	Проверка скорости открывания ворот, шлагбаума.	ежемесячно
3.13.	Проверка фиксации тросов на воротах	ежемесячно
3.14.	Выполнение работ ТО-1	ежемесячно
3.15.	Проверка кабельных трасс на фиксацию крепления и защиту изоляции	ежеквартально
3.16.	Очистка контактных групп от загрязнений	ежеквартально
3.17.	Очистка внутренних полостей аппаратуры, печатных плат, соединений шлейфов.	ежеквартально
3.18.	Очистка от загрязнений коммутационных коробок.	ежеквартально
3.19.	Проверка работоспособности блоков питания под нагрузкой и без.	ежеквартально
3.20.	Проверка работоспособности системы на резервных источниках питания.	ежеквартально
3.21.	Чистка и смазка подвижных систем автоматики	ежеквартально
3.22.	Регулировка верхних и нижних настроек автоматики	ежеквартально
3.23.	Проверка натяжения пружин (ворота, шлагбаум)	ежеквартально
3.24.	Чистка и протяжка направляющих	ежеквартально
4.	УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ МОП НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	
4.1.	Сухая уборка одного этажа паркинга (в холодный период при минусовой температуре)	1 раз в неделю
4.2.	Влажная механизированная уборка 1 этажа паркинга (в тёплый период при температуре выше +5С°)	1 раз в неделю
4.3.	Мытье входных и межэтажных дверей	1 раз в квартал
4.4.	Влажная протирка подоконников и приборов	1 раз в месяц
4.5.	Пылеудаление со стен	1 раз в полгода
4.6.	Уборка козырьков над входами	По необходимости
4.7.	Уборка лестничных площадок и маршей.	1 раз в неделю.
5.	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	
	Холодный период	
5.1.	Ручное подметание/сдвигание свежеснегавпавшего снега	3 раза в сутки в дни снегопада
5.2.	Посыпка территории песком или смесью песка	1 раз в сутки во время гололеда
5.3.	Подметание территории в дни без снегопада	6 раз в неделю
5.4.	Уборка крыльца и площадки перед входом	6 раз в неделю
5.5.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда

Теплый период		
5.6.	Подметание территории в дни без осадков/в дни с осадками, уборка крыльца и площадки перед входом.	6 раз в неделю
5.7.	Очистка газонов от опавшей листвы	2 раза за сезон
5.8.	Прочистка ливневой канализации	2 раза в год (весна и осень)
6.	АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА	
6.1.	<p>Функционирование аварийно-диспетчерской системы, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществление первичного контроля технического состояния объекта, - осуществление оперативного контроля работы инженерных систем на основании показаний систем диспетчеризации, световой и звуковой сигнализации, а также двухсторонней переговорной связи с лифтами. - контроль соблюдения общественного порядка посредством системы видеонаблюдения, - координация работы плановых и аварийных бригад - центр приема всех заявок и аварийных сигналов, в том числе по сигналам из технических помещений. 	Круглосуточно

Услуги осуществляются с применением специализированных моющих и чистящих средств, с учетом специфики материалов, используемых при строительстве многоквартирного дома.

Управляющая организация:
ООО УК "Диал»

Собственник

Генеральный директор

ФИО _____

_____/ Чистоусов А.А.

подпись _____

М.П.

**Тарифы на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества
нежилого помещения**

№№ п/п	Наименование услуги	Тариф, руб./маш.место
1.	Управление	154,53
2.	Содержание, в т.ч.	1 151,98
2.1.	Санитарное содержание ОИ	173,07
2.2.	Содержание придомовой территории	182,00
2.3.	Обслуживание инженерных систем	576,29
2.4.	Обслуживание АППЗ	120,00
2.5.	Содержание несущих и ненесущих конструкций	86,54
2.6.	Диспетчерская служба (ОДС)	14,08
3.	Текущий ремонт	154,53
4.	Обслуживание системы экстренного оповещения	2,40
	Итого:	1 463,44
Коммунальные ресурсы для оказания коммунальных услуг, в том числе коммунальные ресурсы на СОИ*		
1.	Холодное водоснабжение, в том числе на ГВС	В соответствии с Приказами Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области
2.	Тепловая энергия на горячее водоснабжение	
3.	Водоотведение	
4.	Тепловая энергия на отопление	
5.	Электроэнергия	

№№ п/п	Дополнительные услуги**	Стоимость руб./маш.место
1.	Установка светильников отраженного света на детской площадке (целевой взнос)	257,55
2.	Установка дополнительного освещения на фасаде здания (целевой взнос)	253,77
3.	Установка полусфер (целевой взнос)	80,70

*Стоимость услуги устанавливается в соответствии с действующим на момент расчетов тарифом, утвержденным органом государственной власти (приказом Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области).

**В случае принятия положительных решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация:
ООО УК "Диал»

Собственник

Генеральный директор

ФИО _____

_____/ Чистоусов А.А.

подпись _____

М.П.

ПРАВИЛА пользования нежилым помещением

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила пользования нежилым помещением, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино, ул. Шувалова, дом 27/7 (далее – Правила) разработаны в соответствии с ГК РФ и другими нормативными правовыми актами РФ.

1.2. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми лицами, владеющими или пользующимися на законном основании нежилым помещением.

1.3. Право пользования нежилым помещением имеют лица, наделенные правом собственности или аренды на основании заключенных договоров.

1.4. В случае, если собственник передал право пользования доли нежилого помещения третьему лицу (пользователю, арендатору), все права и обязанности Собственника, предусмотренные настоящими Правилами, распространяются на данных лиц. При этом ответственность за действия/бездействия пользователя или арендатора перед Управляющей организацией и третьими лицами несет Собственник.

2. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ

2.1. Въезд(выезд), вход(выход) на (с) территории нежилого помещения разрешен Собственникам, пользователям, арендаторам.

2.2. Приоритетом на территории нежилого помещения обладают пешеходы, коляски и т. п.

2.3. Сотрудники скорой медицинской помощи, правоохранительных органов, МЧС, аварийных служб и их транспорт допускаются в нежилое помещение беспрепятственно, при предъявлении служебного удостоверения.

2.4. Движение на территории нежилого помещения осуществляется в соответствии с правилами дорожного движения.

Ограничение скорости движения автотранспортных средств на территории нежилого помещения – 5 км/час.

2.5. На территории нежилого помещения устанавливаются следующие правила парковки:

2.5.1. Парковочные места в нежилом помещении должны использоваться всеми Собственниками/пользователями, арендаторами исключительно для парковки и хранения транспортного средства. Использовать парковочного места для складирования иного имущества запрещено.

2.5.2. Собственники/пользователи, арендаторы должны парковать транспортное средство в пределах разграничительных линий, определяющих конкретное парковочное место, не создавать помех другим Собственникам/пользователям, арендаторам в пользовании своих парковочных мест.

2.5.3. В целях безопасности в нежилом помещении настоятельно рекомендуется не оставлять транспортное средство на ручном тормозе и с включенной передачей. Под колесо автотранспортного средства рекомендуется поместить противооткатное устройство (башмак), наличие которого обеспечивает владелец транспортного средства.

2.5.4. Создание помехи для выезда, припаркованного на территории нежилого помещения транспортного средства признается грубым нарушением правил противопожарной безопасности и является основанием для применения к нарушителю мер ответственности, предусмотренных настоящими Договором.

2.6. В случае, если собственник передал право пользования доли нежилого помещения третьему лицу (пользователю, арендатору), все права и обязанности Собственника, предусмотренные настоящими Правилами, распространяются на пользователя/арендатора. При этом ответственность за действия/бездействия пользователя или арендатора перед Управляющей организацией и третьими лицами несет Собственник.

2.7. Пользование нежилого помещения должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся нежилым помещением, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

2.8. Нежилое помещение работает в круглосуточном режиме.

2.9. Категорически запрещается парковка личного транспорта водителей, знакомых, гостей на свободные парковочные места, не принадлежащие Собственнику и в местах общего пользования нежилого помещения.

2.10. На территории нежилого помещения запрещено:

- курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ, а также нахождение на

территории нежилого помещения лиц в состоянии алкогольного, наркотического и иного опьянения;

- мойка транспортных средств;
- ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (в т.ч. замена жидкостей, масел, аккумуляторов, колёс и т.д.);
- заправка транспортных средств;
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке (в т. ч. внутри транспортных средств);
- пользоваться открытым огнем, в том числе в качестве светового источника и для прогрева двигателя;
- хранение личных вещей собственников (ЛВМ, ГЖ, авторезину, горючие вещества и материалы, а также негорючие вещества в сгораемой упаковке);
- размещение объявлений частного характера;
- выбрасывание бытового мусора вне мест, специально для этого предназначенных;
- подача звуковых сигналов (кроме случаев предупреждения аварий и столкновений транспортных средств), в т.ч. для привлечения охраны;
- вождение транспортных средств лицами, не имеющими документов на право управления;
- нахождение на территории нежилого помещения детей до 14 лет без сопровождения взрослых;
- осуществлять техническое вмешательство в инженерные системы (в том числе электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение);
- катание на роликовых коньках, скейтбордах, велосипедах, самокатах и т.д.
- загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, лестничные площадки, марши лестниц, двери) различными материалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами.

2.11. Размещение транспортного средства на территории нежилого помещения не является заключением договора хранения. Управляющая организация не несет ответственности за сохранность транспортных средств или иного имущества, размещенного на территории нежилого помещения, в том числе оставленного в транспортных средствах.

2.12. Осуществлять въезд транспортного средства в аварийном состоянии, с неисправностями рулевого управления или тормозной системы, имеющих утечку ГСМ, запрещен.

Управляющая организация:
ООО УК "Диал»

Собственник

Генеральный директор

ФИО _____

_____/ Чистоусов А.А.

подпись _____

М.П.