

**Договор №Р10/1 - _____
управления нежилым зданием**

г. Челябинск

« ____ » _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Ньютон» в лице директора Пфайфера Павла Андреевича, действующего на основании Устава и в соответствии с лицензией на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 0666 от 19.07.2018г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и _____

_____ собственник (-и) нежилого помещения (кладовая для багажа, машино-место) № _____, общей площадью _____ кв.м. в нежилом здании, расположенном по адресу, указанному в Приложении № 1 (далее – здание, нежилое здание), что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от « ____ » _____ 20 _____ года, именуемый (-ые) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества здания, его инженерных систем, оборудования мест общего пользования и прилегающей территории, а также предоставление коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений (кладовых и машино-мест) в здании.

1.2. В состав **общего имущества нежилого здания** включаются помещения в данном здании, не являющиеся частями машино-мест и кладовых, предназначенные для обслуживания более одного помещения в нежилом здании, в том числе проезды между машино-местами, въезд-выезд в здание с подъемными воротами, коридоры, тамбура, лестницы и эвакуационные выходы, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое, пожарное и иное оборудование, находящееся в здании и обслуживающее более одного помещения.

2. Общие положения

2.1. Условия настоящего Договора определены Общим собранием собственников помещений нежилого здания и являются одинаковыми для всех собственников помещений (кладовых и машино-мест) в здании.

2.2. Общее собрание собственников помещений (кладовых и машино-мест) в здании является органом управления данного нежилого здания. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление зданием осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных Общим собранием.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества нежилого здания, обеспечивать предоставление Собственнику коммунальных услуг, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления нежилым зданием деятельность за дополнительную плату.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом здания в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества здания в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в здании, в соответствии с согласованным перечнем работ и услуг (Приложение № 2 к настоящему Договору). В случае если общим собранием не принято решение об утверждении перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества здания на новый период, Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору.

4.1.4. Представлять интересы Собственника по предмету Договора во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

4.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на здание, внутреннее инженерное оборудование и объекты благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.6. Систематически проводить технические осмотры здания и корректировать базы данных, отражающих состояние здания, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на техническое обслуживание здания.

4.1.9. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей и (или) стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере, путем размещения указанной информации на досках объявлений, расположенных в помещении нежилого здания;

4.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. настоящего Договора, обеспечивая выставление счета-квитанции для Собственника помещения (кладовых и машино-мест) в срок до 6-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.11. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникающие конфликтные ситуации.

4.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.13. Организовать работы по ликвидации аварий в здании.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по техническому обслуживанию здания, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту здания.

4.2.2. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.4, 4.3.5 настоящего Договора.

4.2.3. При выявлении каких-либо нарушений, допущенных Собственником и (или) Пользователем, выдавать уведомления Собственнику и (или) Пользователю помещения (кладовых и машино-мест), требовать устранения выявленных нарушений

в установленные уведомлением сроки.

4.2.4. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по настоящему Договору самостоятельно или путем передачи информации о задолженности в специализированную организацию, в случае невнесения Собственником платы в течение двух месяцев подряд.

4.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору работы и услуги. При этом Собственник самостоятельно забирает счет-квитанцию на оплату в офисе Управляющей организации. Счет-квитанции могут направляться Собственнику посредством электронной почты, если Собственник указал адрес электронной почты в разделе 12 настоящего Договора. Неполучение счета-квитанции на оплату не освобождает Собственника от обязанности оплатить предоставленные ему по Договору работы и услуги, а также от ответственности, предусмотренной п. 6.4. Договора.

4.3.2. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет-квитанцию на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг.

4.3.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать загромождения проходов, проездов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- другие требования законодательства.

4.3.5. Соблюдать правила пользования помещениями (кладовыми и машино-местами) в нежилом здании, находящемся в управлении Управляющей организации (Приложение № 3 к настоящему договору).

4.3.6. Своевременно предоставить Управляющей организации информацию о смене собственника помещения (договор купли-продажи или другие документы, подтверждающие смену собственника).

4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

4.3.8. Не совершать действий, связанных с отключением здания от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления города Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.

4.3.10. Обеспечивать сохранность общего имущества здания.

4.3.10. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.21. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением (кладовых и машино-мест) на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Собственник вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по Договору работ, соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

5. Цена договора и порядок внесения платы

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие работы и услуги:

- работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества здания, в том числе услуги по управлению зданием (Приложение № 1 к настоящему Договору);

- коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами).

5.2. Плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества здания в рамках Договора устанавливается в российских рублях за один квадратный метр общей площади помещения (кладовых и машино-мест), принадлежащего Собственнику, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в здании, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложениях №№ 1, 2 к настоящему Договору.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт определен решением общего собрания Собственников, указан в Приложении № 1.

5.4. Размер платы, указанный в п. 5.3 настоящего Договора, подлежит ежегодной индексации на 5 (пять) %.

Управляющая организация вправе устанавливать размер платы за содержание и ремонт ниже размера, рассчитанного по формуле, указанной в настоящем пункте.

Управляющая организация доводит до сведения Собственника размер платы на будущий календарный год не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение в ином размере путем размещения на оборотной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты, или размещения объявления на доске объявлений, расположенных в помещении нежилого здания.

5.5. Если решением общего собрания собственников помещений в нежилом здании в порядке, указанном в п. 5.6 настоящего Договора, не утвержден иной размер платы, применяется размер платы, рассчитанный Управляющей организацией в соответствии с п.п. 5.2 – 5.4 настоящего Договора.

5.6. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт, чем установлен п. 5.3 настоящего Договора, путем проведения общего собрания собственников при следующих условиях:

5.6.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно решению общего собрания не может быть меньше следующих величин:

- 1) размера платы текущего года, увеличенного на 5 (пять) %;

- 2) размера платы за содержание и ремонт на очередной год, установленного органом местного самоуправления.
- 5.7. Изменение размера платы в соответствии с п. 5.4 – 5.6 настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.
- 5.7. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт будет недостаточно для проведения необходимого текущего ремонта. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в нежилом здании решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт.
- 5.8. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему Договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере платы Собственника помещения по настоящему Договору.
- 5.9. Размер платы за иные дополнительные работы и услуги по содержанию общего имущества здания (Приложение № 1) рассчитывается Управляющей организацией с учетом стоимости работ и услуг по договору с контрагентом, сметной стоимости работ и услуг, произведенных Управляющей организацией, включает в себя плату за управление в размере десяти процентов и утверждается ежегодно на Общем собрании собственников помещений (кладовых и машино-мест);
- 5.10. Плата за услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами для Собственников помещений в нежилом здании, устанавливается с учетом тарифов и норм накопления, установленных нормативно-правовыми актами Челябинской области.
- 5.11. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в городе Челябинске тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании неуполномоченных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления Челябинска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. В случае изменения тарифов, новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.
- 5.12. Оплата Собственником предоставленных работ и услуг по настоящему Договору осуществляется на основании направляемой Управляющей организацией счета-квитанции, в котором указываются: размер платы за предоставленные работы и услуги, а также сумма пени, рассчитанная в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 5.13. Срок внесения платежей устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим.
- 5.14. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных работ и услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника.
- 5.15. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники помещений (кладовых и машино-мест) в здании на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли собственности в общем имуществе нежилого здания и включается в очередную счет-квитанцию отдельной строкой, с указанием наименования дополнительных работ и их стоимости.
- 5.16. Неиспользование Собственником, принадлежащего ему имущества, не является основанием невнесения платы за работы и услуги по настоящему Договору и поставку коммунальных ресурсов.

6. Ответственность Сторон

- 6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу здания в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
- 6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.
- 6.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете-квитанции, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой за работы и услуги, предоставленные по настоящему Договору.
- 6.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, а также приложений являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 6.7. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 6.8. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 6.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества здания, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества здания.
- 6.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Рассмотрение жалоб и претензий

- 7.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее – обращения) Собственника, связанные с управлением нежилым зданием, содержанием и ремонтом общего имущества в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет.
- 7.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке.

8.1.1. Судебные споры о взыскании задолженности за выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества нежилого здания и предоставленные коммунальные услуги по настоящему Договору, подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения настоящего Договора.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия договора

10.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается в течение двух лет с момента утверждения собственниками помещений (кладовых и машино-мест) условий Договора на общем собрании собственников.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента утверждения его условий на общем собрании собственников помещений (кладовых и машино-мест).

10.3. Договор управления нежилым зданием может быть изменен и (или) расторгнут по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по соглашению Сторон настоящего Договора.

10.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 10.1 настоящего договора.

10.5. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений (кладовых и машино-мест) в здании уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

- когда неполное внесение Собственниками платы по договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ (услуг), выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации;
- когда общим собранием Собственников помещений (кладовых и машино-мест) в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес Собственников предложения (инициирования общего собрания собственников) об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению нежилым зданием не принято соответствующее решение.

10.6. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на здание и иные, связанные с управлением таким зданием документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким зданием.

10.7. Договор также считается расторгнутым с Собственником, с момента прекращения у него права собственности на помещение (кладовую или машино-место) и предоставления подтверждающих документов.

10.8. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. Прочие положения

11.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, путем составления соответствующего документа и подписываются Сторонами по Договору, или уполномоченными на то представителями Сторон.

11.2. По вопросам, не нашедшим отражение в настоящем договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.4. Приложениями к настоящему Договору являются:

- Приложение № 1 «Тарифы на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества нежилого здания»;
- Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению нежилым зданием»;
- Приложение № 3 «Правила пользования помещениями (кладовыми и машино-местами) в нежилом здании».
- Приложение № 4 «Состав общего имущества подземной автостоянки».

12. Реквизиты Сторон

Управляющая организация ООО «Ньютон»

Юридический адрес: 454003, г. Челябинск,
ул. Татищева, д. 264, н/п № 2
ИНН/КПП 7448181539/744701001
р/сч 40702810207180008377 в ПАО «Челиндбанк»
г. Челябинск
к/сч 30101810400000000711 БИК 047501711

Телефон (многоканальный): 8 (351) 778-70-70
Телефон аварийно-диспетчерской службы:
8 (351) 214-12-12

_____ П.А. Пфайфер

Собственник

Ф.И.О. _____

Паспортные данные: серия _____ № _____

выдан _____

Кем выдан _____

Адрес регистрации : _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

_____ / _____

ТАРИФЫ
на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества
подземной автостоянки по адресу: город Челябинск, проспект Героя России Родионова Е.Н., 10, строение 1
для собственников помещений

№ п./п.	Наименование	Стоимость (руб./м ²), в том числе НДС
1	Содержание и текущий ремонт общего имущества подземной автостоянки за 1 м2 общей площади помещения	74,20
2	Услуги по обеспечению безопасности за 1 м2 общей площади помещения	3,38

Адрес подземной автостоянки (место исполнения Договора): город Челябинск, проспект Героя России Родионова Е.Н., 10, строение 1

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества,
управлению подземной автостоянки по адресу: город Челябинск, проспект Героя России Родионова Е.Н., 10, строение 1

№ пп	Наименование	Периодичность	Годовая стоимость, руб.	Тариф на 1 кв.м., руб.
Раздел I Содержание и текущий ремонт общего имущества.				
1.1 Санитарно-гигиеническое содержание помещений, входящих в состав общего имущества (с учетом повышенной периодичности уборки)				
	уборка подметальной машиной машино-мест, проездов подземной автостоянки	2 раза в неделю	2 338 630,86	39,31
	влажная уборка проездов и машино-мест подземной автостоянки поломочной машиной	2 раза в неделю		
	уборка рампы подземной автостоянки	2 раза в неделю		
	уборка ручным пылесосом коридоров кладовых	2 раза в неделю		
	влажная протирка дверей в помещениях общего пользования, пожарных шкафов, указателей, зеркал, подъемных ворот, плафонов	1 раз в месяц		
	очистка приямков	1 раз в неделю		
	уборка территории перед въездом в автопарковку в летний и зимний период	5 раз в неделю		
	очистка территории въезда в автопарковку от наледи и льда, посыпка территории	5 раз в неделю		
	очистка от наледи и льда подъёмные ворота	по мере необходимости		
1.2 Работы по проверке состояния несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)				
	работы по проверке состояния фундамента, стен, перекрытий и покрытий, колонн и столбов нежилого здания, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, лестниц перегородок и фасада	2 раза в год	24 407,27	0,41
	разработка плана восстановительных работ	по мере выявления нарушений		
	регулировка положения и открывания дверей	4 раза в год		
	работы по проверке состояния внутренней отделки, дверных заполнений, а также полов помещений, относящихся к общему имуществу.	2 раза в год		
1.3 Работы по техническому обслуживанию и проверке состояния оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в нежилом здании (подземной автостоянки)				
1.3.1	Электрооборудование		2 раза в год	78 982,98
	проверка работоспособности устройств защитного отключения, электрооборудования, в том числе в электрощитках			
	техническое обслуживание силовых и осветительных установок элементов молнезащиты и электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования			

	замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год		
1.3.2	Общеобменная система вентиляции техническое обслуживание и проверка состояния вентиляции	1 раз в год	81 965,88	1,38
1.3.3	Системы горячего и холодного водоснабжения, система водоотведения. осмотр оборудования систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	2 раза в год	162 155,40	2,72
	проверка работоспособности, регулировка и техническое обслуживание оборудования систем, контроль состояния контрольно-измерительных приборов, герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов	1 раз в месяц		
	промывка системы дренажа	1 раз в год		
	очистка колодцев	2 раза в год		
	разработка плана восстановительных работ	по мере выявления нарушений		
1.3.4	Система противопожарной защиты техническое обслуживание системы противопожарной защиты, в том числе автоматической пожарной сигнализации, оповещения управления эвакуацией людей при пожаре, противопожарного водопровода нежилых зданий, системы дымоудаления	ежемесячно	315 632,90	5,31
	Обслуживание подъёмных ворот Осмотр пружин; барабанов; торсионных валов; промежуточных опор; натяжение тяговых тросов; полотна ворот; ходовых роликов; вертикальные и горизонтальные направляющие; стояние подвески; резиновые уплотнения; соединительную муфту. Осмотр всей электропроводки, системы SKS, защиты от провисания троса, фотобарьеров безопасности, поста управления	ежеквартально		
1.3.5	Проверка: плавности работы ворот, натяжения тяговых тросов в нижнем и верхнем положении, работы электропривода и надежности крепления, остановки в конечных положениях, работоспособности систем безопасности (SKS, фотобарьеров) и элементов управления (кнопки на блоке, поста управления, ПДУ)			
	Проверка (при необходимости регулировка): положения полотна ворот по уровню, положения горизонтальных направляющих (уровня, диагоналей), балансировки торсионных пружин, работоспособности устройств защиты от обрыва троса, работоспособности устройств защиты от обрыва пружин, протяжки механических соединений, прижима полотна при закрытых воротах, напряжения питания блока управления и напряжение питания электродвигателя, ограничения усилия работы привода, работоспособности цепи аварийного управления. Очистка ходовых роликов и направляющих (при необходимости). Смазка шарниров и кронштейнов роликов			
1.3.6	Система домофонной связи, система контроля и управления доступом (СКУД) внешний осмотр составных частей домофонной системы и СКУД, определение их технического состояния, проверка надежности крепления внешних устройств, внешняя очистка корпусов основного оборудования от пыли и грязи, осмотр кабельных линий и их креплений, проверка и при необходимости переконмутация электрических соединений, устранение выявленных недостатков	1 раз в 3 месяца	69 598,43	1,17
	проверка температурного режима основного оборудования (по косвенным признакам), проверка настроек операционной системы, проверка разграничения доступа к оборудованию (учетные записи), проверка сохранения работоспособности основного оборудования при переходе на резервное (бесперебойное) питание и обратно, контроль работоспособности ИБП, проверка соединений основного оборудования с внешними устройствами, проверка качества связи с абонентами (выборочно), контроль правильности настроек установленного программного обеспечения и программирования режимов работы, проверка параметров операционной системы и прикладных программ, сканирование и очистка системного реестра	1 раз в 3 месяца		
	замена комплектующих и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния).	по мере необходимости		
1.3.7	Структурированная кабельная система (СКС) проверка магистралей и распределенных линий, проложенных по тех. этажам и слаботочным стоякам подъездов, при необходимости с заменой соответствующих элементов и узлов	1 раз в 3 месяца	25 830,31	0,43
	проверка и чистка активного оборудования с замером и при необходимости корректировкой уровня сигнала	1 раз в 3 месяца		
	выборочная проверка качества приёма сигнала в конечных точках домовых распределительных сетей, на абонентских отводах	1 раз в 3 месяца		

	замена комплектующих и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния)	по мере необходимости		
1.3.8	Автоматические запирающие устройства		340 872,09	5,73
	внешний осмотр и определение технического состояния: оценка комплектности, отсутствие механических повреждений, оценка прочности креплений, состояния и работоспособности по внешним признакам	1 раз в 3 месяца		
	проверка работы и регулировка запирающего устройства	1 раз в 3 месяца		
	проверка работы и очистка наружной поверхности устройств открывания	1 раз в 3 месяца		
	проверка состояния: распределительных коробок, качества контактов, проверка целостности изоляции проводов, восстановление прочности крепления кабельных соединений	1 раз в 3 месяца		
	ревизия комплектующих устройств. Замена деталей и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния)	2 раза в год		
	внешний осмотр конструктива дверей, фурнитуры, остекления, определение их технического состояния: оценка комплектности, отсутствие механических повреждений, оценка прочности креплений, состояния и работоспособности по внешним признакам	1 раз в 3 месяца		
	профилактические работы: проверка креплений и регулировка дверного доводчика, проверка состояния и регулировка (при наличии технической возможности) петель, смазывание петель, проверка состояния уплотнителя, проверка состояния фурнитуры, проверка состояния дверной коробки и полотна двери, проверка работы открытия дверей. Восстановительные работы (при необходимости)	1 раз в 3 месяца		
	замена комплектующих (в зависимости от их износа и технического состояния)	по мере необходимости		
1.3.9	Система видеонаблюдения		322 636,60	5,42
	внешний осмотр видеокамер, проверка правильности установки, крепления видеокамер, проверка и при необходимости очистка объектива, перекоммутация электрических соединений, проверка работы ИК подсветки (просмотр ночной записи)	1 раз в 3 месяца		
	проверка и регулировка фокусировки изображения при различных степенях увеличения, проверка герметичности (по косвенным признакам)	2 раза в год		
	регулировка охраняемой видеокамерой зоны	по мере необходимости		
	замена комплектующих и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния).	по мере необходимости		
	внешняя очистка корпусов основного оборудования от пыли и грязи, проверка соединений основного оборудования с внешними устройствами, проверка температурного режима основного оборудования (по косвенным признакам), проверка настроек операционной системы, проверка разграничения доступа к оборудованию (учетные записи)	1 раз в месяц		
	проверка сохранения работоспособности основного оборудования при переходе на резервное (бесперебойное) питание и обратно, контроль работоспособности ИБП, контроль правильности настроек установленного программного обеспечения и программирования режимов работы, проверка параметров операционной системы и прикладных программ, сканирование и очистка системного реестра, проверка накопителей	2 раза в год		
осмотр кабельных линий и их креплений. Контроль наличия крышек и гермовводов на распределительных коробках	1 раз в месяц			
1.4 Аварийно-диспетчерское обслуживание		круглосуточно	91 702,38	1,54
1.5 Услуги управления				
	Прием, хранение и передача технической документации на нежилое здание и иных связанных с управлением этим зданием документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)			
	Заключение договоров с собственниками помещений			
	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в нежилом здании для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в здании			
	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания			

Заклучение договоров с подрядными организациями, обслуживающими инженерно-технические системы здания	рабочие дни	346 861,68	5,83
Контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств по обслуживанию и ремонту общего имущества здания			
Начисление и перерасчет платы за содержание, и ремонт общего имущества здания, коммунальные услуги; оформление счетов и квитанций на оплату указанных работ и услуг			
Организация сбора платежей заключение договоров с банком на прием платежей			
Работа с собственниками помещений по устранению задолженности по оплате работ и услуг, предусмотренных договором, взыскание задолженности, рассмотрение заявлений, связанных с начислением оплаты			
Рассмотрение обращений собственников, в том числе по вопросам, связанным с устранением аварийных ситуаций, оперативное разрешение последствий аварийных ситуаций с выездом специалистов на место в круглосуточном режиме, своевременное обязательное рассмотрение каждого обращения собственника в управляющую организацию			
1.6 Восстановительные работы в отношении общего имущества нежилого здания (текущий ремонт)			
восстановительные работы в отношении дверных заполнений, фурнитуры элементов дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в нежилом здании (смена и ремонт замков, ручек, ревизия, смазка петель, шарниров и т.д.)	в течении года	122 225,03	2,05
восстановительные работы в отношении отдельных конструктивных элементов нежилого здания (восстановление отдельных элементов плиточного покрытия полов, локальных участков отделки стен, входов в автопарковку, порогов дверей и т.д.)			
восстановительные работы в отношении, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, оборудования противопожарной защиты			
восстановительные работы в отношении датчиков давления (манометры), температуры и расхода			
мелкий ремонт оборудования водоразборных приборов (замена и (или) ремонт кранов, дисковых затворов, штуцеров, прокладок, автовоздушника), относящихся к общему имуществу в нежилом здании			
восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов, фитингов, арматуры в случае их разгерметизации			
мелкий ремонт элементов электроснабжения, изоляции проводов, цепей заземления			
замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети помещений; замена или ремонт вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели) и (или) светильников			
Итого по разделу I (п.1.1-п.1.6)		4 414 627,81	74,20

Размер платы за содержание помещения составляет – 74,20 руб./кв.м

Приложение № 3 к Договору
№ P10/1 - _____

ПРАВИЛА
пользования помещениями (кладовыми и машино-местами) в нежилом здании
по адресу: г. Челябинск, г. Челябинск, проспект Героя России Родионова Е.Н., 10, строение 1

Настоящие Правила распространяются на всех Собственников, а также на сотрудников Управляющей компании. Правила устанавливают порядок пользования кладовыми и машино-местами в нежилом здании, порядок пользования и содержания общего имущества, порядок разрешения аварийных ситуаций, порядок устранения повреждений помещений и неисправностей инженерного оборудования, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.

1. Пользование машино-местом:

1.1. Пользование машино-местом осуществляется с учётом соблюдения: прав и законных интересов всех Собственников машино-мест в подземной автостоянке; требований пожарной безопасности; санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства и т.п., а также в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Машино-места в подземной автостоянке используются по их прямому назначению, а именно для стоянки автотранспорта Собственников.

1.3. Собственник обязан:

- Содержать принадлежащее ему машино-место в чистоте и порядке.
- Обеспечивать сохранность помещений общего пользования, бережно относиться к инженерному оборудованию здания.

- Производить выброс мусора и отходов в контейнера для ТКО, находящихся снаружи здания.
- Соблюдать правила пожарной безопасности.
- Соблюдать порядок въезда/выезда автотранспорта на подземную автостоянку, оснащенную электронными считывателями, автоматическими подъемными воротами с фотоэлементами безопасности и системой распознавания нахождения автомобиля перед воротами:
 - Въезд или выезд автотранспорта осуществляется водителем с помощью идентификатора доступа, которым является карта доступа и государственный регистрационный знак автомобиля. Распознавание государственного регистрационного знака зависит от внешних факторов (степень освещения, загрязненность знака и др.) и не является гарантированной функцией.
 - Для въезда и выезда необходимо остановить автомобиль перед электронным считывателем. В случае если государственный регистрационный знак автомобиля не считался и ворота не открылись, необходимо приложить карту доступа к считывателю, после чего произойдет открытие ворот.
 - Водитель обязан продолжить движение только после полного открытия ворот. После проезда транспортного средства ворота закрываются автоматически.
 - **Запрещается проезжать в момент открытия или закрытия подъемных ворот.**
 - Запрещается проезд без использования карты доступа. В случае нарушения этого правила, по данной карте повторный проезд будет невозможен.
 - Запрещается передача карты доступа другому лицу без уведомления «Ньютон-Безопасность» и Управляющей организации.
 - При отсутствии у собственника карты доступа в непредвиденных ситуациях (потерял или забыл карту) транспортное средство допускается на подземную автостоянку сотрудником «Ньютон-Безопасность» при предъявлении документа о праве собственности на машино-место или документа удостоверяющего личность собственника, при наличии данных о собственнике и данных въезжающего автомобиля в списке на посту видеонаблюдения (в центре мониторинга). Связь осуществляется посредством видео-переговорного устройства на въезде/выезде.
 - При утере карты доступа собственнику машино-места необходимо незамедлительно обратиться в управляющую организацию для получения новой карты.

1.4. Собственнику запрещается:

- Загромождать и использовать машино-места других Собственников.
- Курить и распивать спиртные напитки внутри подземной автостоянки.
- Хранить и использовать в здании взрывчатые, токсичные, легковоспламеняющиеся, горючие и иные опасные вещества и предметы с нарушением правил их хранения. Хранить вещества и предметы, загрязняющие воздух.
- Выполнять в подземной автостоянке мойку и текущие ремонтные работы автотранспорта.
- Выполнять действия, приводящие к порче машино-места Собственника.
- Пользоваться звуковоспроизводящими устройствами, а также устройствами звукоусиления в подземной автостоянке.
- Осуществлять длительную и неоправданную работу двигателя автомашины, приводящую к излишнему задымлению подземной автостоянки.
- Хранение и использование газового оборудования.
- Осуществлять стоянку (хранение) автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе.
- Изменять назначение машино-места.

2. Пользование кладовой:

2.1. Пользование кладовыми осуществляется с учётом соблюдения: прав и законных интересов всех Собственников кладовых в нежилом здании; требований пожарной безопасности; санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства и т.п., а также в соответствии с действующим законодательством.

2.2. Собственник обязан:

- Содержать принадлежащее ему помещение кладовой в чистоте и порядке.
- Проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием подвального помещения, в том числе и по уничтожению насекомых и грызунов.
- Обеспечивать сохранность помещений общего пользования, бережно относиться к инженерному оборудованию здания.
- Производить выброс мусора и отходов в контейнера для ТКО, находящихся снаружи здания.
- Соблюдать правила пожарной безопасности.
- Предоставлять доступ в кладовую для осмотра инженерного оборудования и общего состояния помещения.
- Не хранить личные вещи на полу. Использовать для хранения вещей и материалов навесные полки и напольные поддоны из негорючих материалов, в целях минимизации ущерба в случае аварийной ситуации.

2.3. Собственнику запрещается:

- Курить и распивать спиртные напитки внутри нежилого здания.
- Хранить и использовать в здании взрывчатые, токсичные, легковоспламеняющиеся, горючие и иные опасные вещества и предметы с нарушением правил их хранения. Хранить вещества и предметы, загрязняющие воздух.
- Хранить и использовать газовое оборудование.
- Применять механическое или тепловое воздействие на спринклерный ороситель пожаротушения, а также использовать трубопровод или ороситель для крепления (хранения) каких-либо предметов.
- Демонтировать, перемещать или закрывать дымовые пожарные извещатели.

3. Пользование общим имуществом в нежилом здании:

3.1. Общее имущество в здании используется для обеспечения Собственника теми услугами и только в тех целях, для которых оно предназначено. Использование его в других целях запрещается.

3.2. Собственник обязан:

- Поддерживать в надлежащем состоянии места общего пользования в здании, не допускать их загрязнения и порчи, соблюдать чистоту и порядок.
- Обеспечивать сохранность энергетического, санитарно-технического и специального оборудования в местах общего пользования.
- Бережно относиться к объектам благоустройства и озеленения, соблюдать порядок содержания прилегающей территории, не допускать её загрязнения.

3.3. Собственнику запрещается:

- Использовать технические помещения и места общего пользования в личных целях.
- Нарушать работу систем энергообеспечения, систем пожарной безопасности, контроля доступа и видеонаблюдения.
- Блокировать и загромождать проезды и проходы, перекрывать входы в помещения общего пользования и входы в здание.

4. Ответственность за несоблюдение Правил

4.1. При несоблюдении Правил Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил (далее – Акт), составленный уполномоченным представителем Управляющей компании в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей компании.

4.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, правил эксплуатации инженерного оборудования; бесхозяйственное содержание кладовой или машино-места, использование их не по назначению; порча помещений, инженерного оборудования и объектов благоустройства, влекут предусмотренную законодательством ответственность.

4.3. В случае несоблюдения настоящих Правил нанимателем, арендатором или иным пользователем помещения (кладовой и машино-места), не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несёт Собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или иное пользование.

Приложение №4 к Договору
№ P10/1 - _____

Состав общего имущества подземной автостоянки, расположенной по адресу: город Челябинск, пр-кт Героя России Родионова Е.Н., д 10, строение 1

Вид имущества	Состав имущества
Общая площадь здания	10 535,60 кв.м.
Площадь помещений общего пользования, в том числе проезды, коридоры, лестничные клетки, вентиляционные помещения, электрощитовые.	5577,6 кв.м
Электрооборудование	Система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации.
Система горячего и холодного водоснабжения. Водоотведение	Система ливневой канализации; Точки потребления холодного и горячего водоснабжения с запорно-регулирующей арматурой. Дренажные насосы;
Системы противопожарной защиты	Противопожарный водопровод и электроздвижка; Рукава пожарные – 168 шт.; Пожарные краны – 168 шт.; Огнетушители – 96 шт.; Система оповещения и управления эвакуацией людей; Пожарные извещатели – 1117 шт.; Эксгаустер с эл.приводом – 8 шт.; Ороситель спринклерный – 1820 шт.; Пожарные насосы – 2 шт.; Вентиляторы систем дымоудаления и подпора воздуха - 6 шт.
Система контроля доступа и домофонии	Инженерная система являющаяся сетевым многоуровневым программно-аппаратным комплексом состоящим из серверов и рабочих мест с установленным программным обеспечением, контроллеров, сетевых управляемых и неуправляемых коммутаторов, одно- и многоабонентских вызывных панелей, линий связи, линий электропитания от электрокоммутационных устройств, резервированных источников питания и периферийных устройств, таких как кнопки выхода, считыватели, электромагнитные замки и пр. вспомогательного оборудования. Система взаимно интегрирована с системой видеонаблюдения и интегрирована с системой противопожарной защиты.
Система видеонаблюдения	Инженерная система, являющаяся сетевым программно-аппаратным комплексом, состоящим из серверов и рабочих мест с установленным программным обеспечением, сетевых управляемых и неуправляемых коммутаторов и роутеров, приемопередаточных устройств, видеокамер, периферийных линий связи, линий электропитания от электрокоммутационных устройств, резервированных источников питания и пр. вспомогательного оборудования. Система взаимно интегрирована с системой контроля доступа и домофонии и интегрирована в СКПТ.
Структурированная кабельная система	Иерархическая кабельная система являющаяся физической основой телекоммуникационной инфраструктуры здания, состоящая из телекоммуникационных стоек и шкафов, линий электропитания от распределительных устройств, резервированных источников питания, оптических и «медных» кабельных линий связи и оборудования их кроссировки, такого как оптические кроссы, «медные» коммутационные панели, соединительные шнуры, кабельные разъемы, устройства терминирования и пр. вспомогательного оборудования. Система является базой для развертывания систем контроля доступа и домофонии, видеонаблюдения, СКПТ, инженерной диспетчеризации различного назначения.