

Договор № АР/_____
на эксплуатацию нежилого здания
по адресу: г. Москва, ул. Намёткина, д.10 Д

г. Москва

«___» _____ 202_г.

Общество с ограниченной ответственностью «МонАрх-Сервис» (ООО «МонАрх-Сервис»), именуемое в дальнейшем «Эксплуатационная организация», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

(Ф.И.О. для физического лица, наименование, ОГРН и ИНН для юридического лица)
являющийся собственником (законным владельцем) нежилого помещения № _____ с кадастровым номером _____, общей площадью _____ кв.м. в нежилом здании (многофункциональном комплексе апарт-отеля «Аист Резиденс») по адресу: г. Москва, ул. Намёткина, д. 10Д (далее – «Нежилое здание») на основании _____

именуемый далее «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на эксплуатацию Нежилого здания (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Для целей настоящего Договора нижеприведенные термины имеют следующие значения:

«Административно-диспетчерская служба» - услуги Эксплуатационной организации по организации и функционированию круглосуточной работы административно-диспетчерской службы, обеспечивающей контроль за работой Базовых инженерных систем Нежилого здания, оперативное устранение аварийных ситуаций.

«Базовые инженерные системы Нежилого здания» - существующие или будущие инженерные коммуникации в Нежилом здании для подачи воды, тепла и электроэнергии, система канализации, система автоматической пожарной сигнализации, оповещения о пожаре и автоматического пожаротушения, система вентиляции, система кондиционирования, слаботочная система, система видеонаблюдения, а также лифтовое оборудование. Перечень Базовых инженерных систем также указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

«Дополнительные услуги» - не предусмотренные настоящим Договором сопутствующие услуги, оказываемые Эксплуатационной организацией.

«Капитальный ремонт» - замена и (или) восстановление строительных конструкций Нежилого здания или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем и сетей инженерно-технического обеспечения Нежилого здания или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов, проводимые на основании решения общего собрания собственников помещений в Нежилом здании.

«Коммунальные услуги» - услуги по обеспечению Нежилого здания коммунальными ресурсами (в том числе, но не ограничиваясь, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами), оплата которых производится Собственником в соответствии с условиями настоящего Договора.

«Машино-место» - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

«Общее имущество Нежилого здания/Места общего пользования» - принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в Нежилом здании, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Нежилом здании, в том числе все технические и вспомогательные площади (помещения) Нежилого здания (проходы и проезды,

лестничные площадки, лестницы, коридоры, проезды в паркинге, технические этажи и технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в Нежилом здании (оборудование), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Нежилого здания (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия), окна и двери помещений общего пользования, фасад Нежилого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений Собственника и обслуживающее более одного помещения (включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания Нежилого здания), а также земельный участок с элементами озеленения и благоустройства.

«**Помещение**» - часть Нежилого здания, не относящаяся к Общему имуществу Нежилого здания, предназначенная для индивидуального использования, в том числе Машино-место.

«**Прилегающая территория**» - земельный участок или его часть (в том числе тротуары, газоны, проезды и т.п.), предназначенный для эксплуатации Нежилого здания.

«**Собственник**» - застройщик либо, лицо, фактически владеющее Помещением на законных основаниях (в том числе на основании акта приема-передачи Помещения от застройщика), а также лицо, на которое оформлено право собственности на Помещение в Нежилом здании согласно данным из ЕГРН.

«**Эксплуатационные услуги**» - оказываемые Эксплуатационной организацией услуги и выполняемые ей работы согласно Приложению № 2 к Договору.

2. Предмет Договора

2.1. Эксплуатационная организация по заданию собственников помещений в Нежилом здании в течение согласованного в настоящем Договоре срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по эксплуатации, содержанию, техническому обслуживанию и управлению нежилого здания с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. **Москва, ул. Намёткина, д.10 Д**, согласно перечню и периодичности, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, предоставлять Коммунальные услуги на содержание Общего имущества Нежилого здания и Коммунальные услуги в Помещение Собственника (при отсутствии договора(ов), заключенного(ых) Собственником напрямую с ресурсоснабжающей организацией/поставщиком коммунальных ресурсов/региональным оператором), оказывать иные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

Работы и услуги по настоящему Договору выполняются (оказываются) Эксплуатационной организацией как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

2.2. Работы по Капитальному ремонту Нежилого здания предметом настоящего Договора не являются.

2.3. В рамках настоящего Договора Эксплуатационная организация, в том числе вправе заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями (поставщиками коммунальных ресурсов), региональными операторами, специализированными/подрядными организациями, осуществляющими техническое обслуживание различных объектов и систем, входящих в состав Общего имущества Нежилого здания, а также производить расчеты с указанными организациями.

2.4. Порядок расчета платы за Коммунальные услуги указан в Приложении № 5 к Договору.

2.5. Примерный состав Общего имущества Нежилого здания, в отношении которого выполняются работы (оказываются услуги), указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.6. Настоящий Договор не является договором хранения транспортных средств, размещенных в подземной автостоянке. Эксплуатационная организация не несет ответственность за сохранность имущества Собственника, оставленного в автотранспортном средстве.

2.7. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в Нежилом здании (Протокол № __ от «__» _____ 202_г.).

2.8. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Нежилом здании.

2.9. Не предусмотренные настоящим Договором услуги/работы, в том числе по техническому обслуживанию и ремонту внутри Машино-места, оказываются/выполняются как дополнительная услуга/работа за отдельную плату.

2.10. Собственник (физическое лицо) заключением настоящего Договора в соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает Эксплуатационной организации согласие на обработку и передачу своих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; гражданство; возраст; пол;

паспортные данные; ИНН, СНИЛС, адрес места жительства и регистрации; контактные данные (номера телефонов и адреса электронной почты), биометрические персональные данные (фотографии с целью соблюдения пропускного режима), сведения о принадлежащем (находящемся во владении) нежилом помещении, сведения о начислениях и оплатах по Коммунальным услугам и Эксплуатационным услугам, сведения о количестве проживающих в апартаментах, арендаторах и собственниках нежилого помещения, и иных персональных данных, с целью выполнения функций по управлению, эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества нежилого здания (в т.ч. подготовка и доставка платежных документов; прием собственников; подготовка ответов на обращения собственников; начисление/взыскание платы/задолженности за нежилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги, в т.ч. посредством привлечения третьих лиц, и т.д.).

Согласие дается на перечень действий (операций), предусмотренных ст. 3 ФЗ РФ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», на автоматизированную и неавтоматизированную обработку персональных данных: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также на передачу персональных данных третьим лицам с целью взыскания задолженности за содержание нежилого помещения и Коммунальные услуги, и в случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства РФ, переуступки задолженности за указанные услуги.

Собственник предоставляет согласие на обработку своих персональных данных на период выполнения Эксплуатационной организацией полномочий по настоящему Договору и пятилетний период с даты прекращения данных полномочий.

В случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных Эксплуатационная организация вправе продолжить обработку персональных данных без согласия субъекта персональных данных (ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Эксплуатационная организация имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния Общего имущества Нежилого здания, готовности оборудования и инфраструктуры к эксплуатации и объема поступивших средств от собственников помещений в Нежилом здании.

3.1.2. Своими силами или с привлечением третьих лиц оказывать услуги (выполнять работы) по настоящему Договору, то есть иметь в своем штате соответствующих специалистов либо заключать договоры со специализированными организациями, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Эксплуатационная организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренных настоящим Договором обязательств, переданных третьим лицам.

3.1.3. Выполнять работы и/или оказывать услуги, не предусмотренные настоящим Договором, если их выполнение (оказание) вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и/или здоровью находящихся в Нежилом здании лиц, устранения последствий аварий и/или угрозы нанесения ущерба Общему имуществу Нежилого здания. Выполнение (оказание) таких работ (услуг) осуществляется за счет средств, поступивших в счет оплаты Эксплуатационных услуг.

3.1.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом Нежилого здания и находящегося в помещении Собственника, в соответствии со схемой разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным системам (Приложение № 4 к настоящему Договору), предварительно согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.1.5. Требовать от Собственника представления документов, подтверждающих право собственности (законного владения) на Помещение, и иные документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

3.1.6. Требовать от Собственника доступ к его индивидуальным приборам учета коммунальных ресурсов.

3.1.7. Осуществлять контроль показаний индивидуальных приборов учета потребления в Помещении Собственника коммунальных ресурсов и контроль сохранности пломб на приборах учета.

3.1.8. Требовать от Собственника проведения внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета при возникновении у Эксплуатационной организации сомнений в достоверности измерений.

3.1.9. Ограничивать или приостанавливать предоставление в Помещение Собственника Коммунальных услуг, в случае неоплаты или неполной оплаты Собственником одной или нескольких Коммунальных услуг за два и более расчетных периода, и непогашения Собственником образовавшейся задолженности в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Эксплуатационной организации.

3.1.10. Ежегодно индексировать стоимость Эксплуатационных услуг по Договору в соответствии с п.4.8 настоящего Договора.

3.1.11. Приостановить или ограничить выполнение работ/оказание услуг по Договору в случае невозможности их выполнения/оказания по обстоятельствам, зависящим от воли Собственника, или по обстоятельствам, не зависящим от воли Эксплуатационной организации, а также в случае неисполнения Собственником своих обязательств по Договору.

3.1.12. Требовать от Собственника возмещения документально подтвержденных затрат на ремонт поврежденного по его вине Общего имущества Нежилого здания.

3.1.13. Требовать от Собственника оплаты неустойки и возмещения убытков, понесенных в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения им своих обязательств по Договору.

3.1.14. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им Помещение представителей Эксплуатационной организации, работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск необходим для устранения аварии.

3.1.15. Выдавать Собственнику предписание/уведомление о прекращении совершения действий по самовольному использованию Общего имущества Нежилого здания, в том числе при причинении ему ущерба, а также осуществлении работ по приведению Общего имущества Нежилого здания в первоначальное состояние. В случае невыполнения предписания/уведомления от Эксплуатационной организации в течение 10 (Десяти) рабочих дней (если иной срок не указан в предписании/уведомлении) с момента отправки соответствующего предписания/уведомления Эксплуатационная организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку в размере 300 (Триста) рублей за каждый день просрочки, которую Собственник обязан оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения.

При неисполнении Собственником вышеуказанного предписания/уведомления Эксплуатационной организации в течение 10 (Десяти) рабочих дней (если иной срок не указан в предписании/уведомлении) с момента отправки соответствующего предписания/уведомления Эксплуатационная организация также вправе осуществить демонтаж самовольно размещаемого Собственником в Местах общего пользования Нежилого здания оборудования, конструкций и иного имущества Собственника и привести Места общего пользования в первоначальное состояние с отнесением расходов на счет Собственника, в том числе и расходов, связанных с хранением демонтированного оборудования (конструкций). Указанные расходы возмещаются Собственником Эксплуатационной организации в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Собственником претензии/уведомления от Эксплуатационной организации.

3.1.16. Представлять интересы всех собственников помещений в Нежилом здании по вопросам прямо или косвенно связанным с управлением и эксплуатацией Нежилого здания перед третьими лицами, в том числе, но не ограничиваясь, государственными, муниципальными органами власти, ресурсоснабжающими организациями (поставщиками коммунальных ресурсов), региональными операторами, а также во всех судах РФ.

3.1.17. За дополнительную плату своими силами или с привлечением третьих лиц оказывать Собственнику (потребителям) услуги и выполнять работы по ремонту относящихся к Помещению инженерных систем и коммуникаций, и не относящихся к Общему имуществу Нежилого здания, а также не предусмотренные настоящим Договором иные услуги/работы.

3.1.18. Эксплуатационная организация вправе требовать от Собственника(ов):

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг, необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые Эксплуатационная организация при заключении настоящего Договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- возмещения фактических расходов в случае одностороннего отказа Собственника(ов) от исполнения настоящего Договора;

- возмещения непогашенной дебиторской задолженности при прекращении/расторжении Договора.

3.1.19. Использовать на безвозмездной основе подсобные/технические помещения, относящиеся к Общему имуществу Нежилого здания, для реализации своих целей по настоящему Договору (для размещения персонала, размещения/хранения инвентаря и т.д.).

3.2. Эксплуатационная организация обязана:

3.2.1. Осуществлять надлежащую эксплуатацию Нежилого здания в соответствии с условиями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.

3.2.2. Обеспечивать бесперебойную работу и соответствие техническим характеристикам параметров работы инженерных систем, коммуникаций и оборудования Нежилого здания, выполненных по проекту на Нежилое здание.

3.2.3. Предупреждать Собственника(ов) не позднее, чем за 48 (Сорок восемь) часов до предполагаемого прекращения работы определенных Базовых инженерных систем Нежилого здания для произведения их планового технического обслуживания, за исключением аварийных отключений.

3.2.4. Рассматривать поступившие от Собственника обращения (заявления/претензии) по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня их поступления в адрес Эксплуатационной организации.

3.2.5. В случае невозможности оказания услуг/выполнения работ по Договору по обстоятельствам, не зависящим от воли Эксплуатационной организации, немедленно приостановить оказание услуг/выполнение работ по Договору и проинформировать об этом Собственника(ов).

3.2.6. По требованию Собственника, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента поступления обращения, производить сверку платы по Договору.

3.2.7. Участвовать в проверках, проводимых надзорными органами по вопросам, связанным с эксплуатацией Нежилого здания.

3.2.8. Предоставлять Собственнику рекомендации о необходимости проведения капитального ремонта и/или капитальных улучшений Нежилого здания, в том числе о модернизации Базовых инженерных систем Нежилого здания.

В случае отказа или отсутствия соответствующего решения Собственников о проведении Капитального ремонта при уведомлении Собственников о неисправности оборудования Базовых инженерных систем и/или конструктивных элементов Нежилого здания Эксплуатационная организация не несет ответственность за неблагоприятные последствия для Нежилого здания в целом, его отдельных элементов либо частей Базовых инженерных систем в связи с возникшей неисправностью.

3.2.9. Организовать круглосуточную работу административно-диспетчерской службы (далее – «АДС») для обеспечения контроля за работой Базовых инженерных систем Нежилого здания и соблюдения в Нежилом здании правил пожарной безопасности, а также для оперативного устранения аварийных ситуаций.

3.2.10. В оперативном порядке принимать меры к устранению аварийных ситуаций, возникающих в Нежилом здании.

3.2.11. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления в течение 5 (Пяти) рабочих дней акта о нанесении ущерба Общему имуществу Нежилого здания, а также имуществу и(или) помещению(ям) Собственника.

3.2.12. Осуществлять контроль за соблюдением правил пожарной безопасности в подземной автостоянке, в том числе посредством контроля за наличием легковоспламеняющихся веществ и жидкостей на территории подземной автостоянки (в т.ч. Машино-месте), поддержания в исправном состоянии системы пожаротушения.

3.3. Собственник имеет право:

3.3.1. Требовать от Эксплуатационной организации предоставления Эксплуатационных услуг с надлежащим качеством и в соответствии с условиями настоящего Договора, а также в соответствии с правилами, установленными нормативными актами РФ и города Москвы.

3.3.2. Получать качественные и своевременные услуги по настоящему Договору.

3.3.3. Осуществлять контроль за выполнением Эксплуатационной организацией ее обязательств по настоящему Договору путем присутствия при выполнении работ (оказании услуг) по Договору, направления обращений по вопросу предусмотренной настоящим Договором деятельности Эксплуатационной организации, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность

Эксплуатационной организации и привлеченных ею третьих лиц.

3.3.4. Требовать от Эксплуатационной организации возмещения убытков (реальный ущерб), причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Соблюдать условия настоящего Договора.

3.4.2. Обеспечить за свой счет надлежащее техническое обслуживание и ремонт инженерных систем и оборудования, относящихся к Помещению Собственника, расположенных как в Помещении, так и за его пределами, в соответствии со схемой разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным системам (Приложение № 4 к настоящему Договору).

3.4.3. Содержать Помещение и расположенные в нем инженерные системы, не относящиеся к Базовым инженерным системам Нежилого здания, в технически исправном состоянии, соответствующем санитарно-эпидемиологическим требованиям и требованиям пожарной безопасности.

3.4.4. Обеспечивать в Помещении соблюдение правил пожарной безопасности и безопасное состояние электропроводки. За свой счет обеспечить наличие в Помещении первичных средств пожаротушения в соответствии с правилами, установленными законодательством РФ, осуществлять техническое обслуживание системы автоматической пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения, не относящейся к Базовым инженерным системам Нежилого здания.

3.4.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей (систем), которые относятся к Базовым инженерным системам Нежилого здания;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающую технологические возможности электрической сети Нежилого здания, дополнительные радиаторы (секции) отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Нежилом здании порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Собственника, без согласования с Эксплуатационной организацией;

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

д) не производить переустройство и/или перепланировку Помещения Собственника без согласования в установленном законодательством РФ порядке;

е) не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к Базовым инженерным системам Нежилого здания, а также не загромождать проходы и подходы к инженерным коммуникациям и системам, относящимся к Базовым инженерным системам Нежилого здания, не загрязнять и не загромождать своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения, относящиеся к Местам общего пользования;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без соответствующей упаковки;

з) информировать Эксплуатационную организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке принадлежащего Собственнику Помещения до начала проведения таких работ;

и) соблюдать правила пожарной безопасности.

3.4.6. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Общего имущества Нежилого здания.

3.4.7. Соблюдать требования Закона города Москвы от 12.07.2002 № 42 «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве».

3.4.8. Соблюдать правила эксплуатации установленных индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, проводить их своевременную поверку и замену, обеспечить сохранность пломб на приборах учета.

3.4.9. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение Собственника представителей Эксплуатационной организации и/или уполномоченных ею лиц для осмотра технического состояния инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящихся в Помещении Собственника и относящихся к Базовым инженерным системам Нежилого здания, а также для выполнения

необходимых ремонтных работ в отношении Общего имущества Нежилого здания и устранения аварий.

При наличии декоративных коробов, фальш-стен или иных конструкций, ограничивающих доступ к Базовым инженерным системам Нежилого здания (Общему имуществу Нежилого здания), их демонтаж и последующее восстановление при необходимости проведения ремонтных работ осуществляются силами и за счет Собственника. Эксплуатационная организация не несет ответственности за ущерб, причиненный таким конструкциям при обеспечении доступа к инженерным системам для ликвидации аварий.

3.4.10. Предоставлять Эксплуатационной организации следующие сведения:

а) о завершении работ по переустройству и/или перепланировке принадлежащего Собственнику Помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям действующего законодательства РФ в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента завершения таких работ;

б) об изменении реквизитов Собственника, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в письменной форме;

в) об отчуждении Помещения в пользу третьих лиц, а также документы, подтверждающие факт отчуждения, в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента произошедших изменений;

г) при регистрации или переходе права собственности на Помещение предоставить копию документа, подтверждающего указанные права (выписку из ЕГРН);

д) информацию о лицах (в т.ч. их контактные телефоны/электронные адреса), имеющих доступ в Помещение Собственника в случае его временного отсутствия при проведении аварийных работ.

3.4.11. Своевременно и в полном объеме оплачивать стоимость оказываемых услуг/выполняемых работ по Договору, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений в Нежилом здании, принятым в соответствии с законодательством РФ.

3.4.12. Не нарушать законные интересы других Собственников помещений в Нежилом здании.

3.4.13. В случае смены Собственника и прекращения настоящего Договора Собственник обязан передать Эксплуатационной организации показания ИПУ на дату прекращения Договора и оплатить Коммунальные услуги, оказанные до даты прекращения Договора.

3.4.14. Ежемесячно предоставлять Эксплуатационной организации сведения о показаниях введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в период с 01-го по 15-го числа текущего месяца за предшествующий месяц.

3.4.15. В исключительных случаях, при наступлении аварийных ситуаций и/или для предотвращения наступления аварий и/или предотвращения распространения последствий аварий, Собственник обязан предоставить Эксплуатационной организации доступ в Помещение незамедлительно.

3.4.16. Содержать принадлежащее Собственнику Машино-место, расположенное в подземной автостоянке, с соблюдением действующих норм и правил, использовать его исключительно по назначению - для размещения автотранспортного средства.

3.4.17. Соблюдать в подземной автостоянке схему движения транспортных средств и размещать транспортное средство исключительно в границах разметки принадлежащего Собственнику Машино-места.

3.4.18. Информировать Эксплуатационную организацию о смене размещаемого в подземной автостоянке транспортного средства.

3.4.19. Соблюдать права и законные интересы других Собственников помещений в подземной автостоянке, не загромождать проезды и не занимать чужие Машино-места в подземной автостоянке.

3.4.20. Не размещать в Местах общего пользования подземной автостоянки конструкции и/или иное имущество Собственника. Устранить нарушения по использованию Мест общего пользования в течение 10 (Десяти) рабочих дней (если иной срок не указан в предписании/уведомлении) с момента отправки соответствующего предписания/уведомления от Эксплуатационной организации.

3.4.21. С целью исключения аварийных ситуаций в подземной автостоянке Собственник обязуется:

а) не использовать подземную автостоянку (в т.ч. Машино-место) для ремонта и мойки транспортных средств;

б) не использовать подземную автостоянку (в т.ч. Машино-место) для складирования личного имущества;

в) не хранить на территории подземной автостоянки (в т.ч. Машино-места) взрывоопасные, легковоспламеняющиеся, горючие вещества и материалы, автомобильные шины;

г) не курить на территории подземной автостоянки.

3.4.22. Не допускается возведение каких-либо конструкций, перегородок на Машино-месте в подземной автостоянке, за исключением случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.4.23. Не допускать использование Общего имущества Нежилого здания без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Нежилом здании.

3.4.24. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора. В рамках дополнительных услуг за отдельную плату Эксплуатационная организация организует вывоз строительного мусора с территории Нежилого здания с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг, которая отражается в платежном документе, выставляемом Эксплуатационной организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.4.25. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Размер платы по Договору и порядок расчетов

4.1. Размер платы для Собственника за Эксплуатационные услуги устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на Общее имущество в Нежилом здании, пропорциональной размеру общей площади принадлежащего Собственнику Помещения.

4.2. Размер платы за Эксплуатационные услуги для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений в Нежилом здании с учетом предложений Эксплуатационной организации за 1 кв. метр общей площади Помещения в месяц (Приложение № 3, № 3.1 к настоящему Договору).

Ежемесячная плата за Эксплуатационные услуги определяется как произведение общей площади Помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.3. Оплата Эксплуатационных услуг и Коммунальных услуг производится Собственником ежемесячно до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платежного документа, предоставляемого Эксплуатационной организацией не позднее 5 (Пятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

В текущем платежном документе отражаются начисления за Коммунальные услуги, оказанные в предыдущем месяце.

4.4. В случае предоставления платежных документов позднее срока, указанного в п.4.3 Договора, плата за Эксплуатационные услуги и Коммунальные услуги может быть внесена Собственником с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.5. Платежный документ может быть направлен на электронную почту, указанную Собственником, при этом платежный документ считается надлежащим образом доставленным на следующий календарный день после отправки.

4.6. Оплата услуг по Договору за первый и последний месяцы оказания услуг по настоящему Договору вносится пропорционально количеству календарных дней фактического предоставления предусмотренных Договором услуг в течение первого и последнего месяцев оказания услуг, соответственно.

4.7. В случае изменения ставок налогов или введения законодательством РФ любого другого нового налога, дополнительного или замещающего, все платежи по настоящему Договору должны осуществляться с учетом новых ставок, т.е. новые налоговые ставки или налоги уплачиваются сверх размера платы за Эксплуатационные услуги, указанной в настоящем Договоре без учета этих налогов.

4.8. Стоимость Эксплуатационных услуг, а также любых дополнительных услуг, принятых на основании решения общего собрания собственников помещений в Нежилом здании, подлежит ежегодной автоматической индексации по усмотрению Эксплуатационной организации не более, чем на 10%. При этом Эксплуатационная организация самостоятельно определяет изменение стоимости Эксплуатационных услуг по каждой работе/услуге в смете таким образом, чтобы общее увеличение размера платы в расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего Собственнику Помещения не превысило процент индексации Эксплуатационных услуг по смете в целом.

4.9. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств на расчетный счет получателя платежа. Обязательство по оплате считается

исполненным с момента поступления денежных средств на корреспондентский счет Банка получателя платежа.

4.10. Оплата Коммунальных услуг производится по тарифам, установленным поставщиками соответствующих услуг.

4.11. В случае установления поставщиками Коммунальных услуг авансовой системы оплаты Коммунальных услуг, Эксплуатационная организация вправе выставить документы на оплату аванса за Коммунальные услуги, в этом случае Собственник обязан произвести оплату в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Эксплуатационной организации документов на оплату аванса.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на Коммунальные услуги, Эксплуатационная организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующих правовых актов (решений поставщиков коммунальных услуг).

4.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы по настоящему Договору, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и (или) здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. Неиспользование Помещения Собственником не является основанием для невнесения платы за Эксплуатационные услуги, а также за коммунальную услугу по отоплению и ТКО.

4.15. Размер платы за Эксплуатационные услуги может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в Нежилом здании с учётом предложений Эксплуатационной организации.

4.16. В случае изменения размера платы за Эксплуатационные услуги на основании принятого на общем собрании собственников помещений в Нежилом здании решения о размере платы за такие услуги, заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

4.17. В случае возникновения необходимости проведения Эксплуатационной организацией не предусмотренных настоящим Договором работ/услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или лиц, допущенных в Нежилое здание под ответственность Собственника, либо в связи с нарушением обязанностей по Договору (п.3.4. Договора), указанные работы и услуги проводятся за счёт Собственника, допустившего нарушение.

4.18. Услуги (работы) Эксплуатационной организации, не предусмотренные настоящим Договором, оказываются (выполняются) за отдельную плату.

4.19. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов, оказывающих Собственнику услуги по приёму и/или перечислению денежных средств, не может быть возложена на Эксплуатационную организацию.

4.20. Форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Эксплуатационной организацией самостоятельно. Форма платёжного документа устанавливается единой для всех Собственников помещений в Нежилом здании.

5. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Документальным подтверждением факта оказания Эксплуатационных услуг являются ежемесячные акты приемки оказанных услуг и/или выполненных работ по эксплуатации Нежилого здания (далее – «Акты приемки оказанных услуг и/или выполненных работ»), предоставляемые Эксплуатационной организацией до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания Эксплуатационных услуг, в адрес лица, уполномоченного на такую приемку решением общего собрания собственников помещений в Нежилом здании от лица всех собственников.

5.2. Лицо, уполномоченное на приемку оказанных Эксплуатационных услуг, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Акта приемки оказанных услуг и/или выполненных работ от Эксплуатационной организации обязано подписать и передать Эксплуатационной организации один ее экземпляр или предоставить в тот же срок письменный мотивированный отказ от подписания. В случае если уполномоченное лицо в указанный срок не подпишет Акт приемки оказанных услуг и/или выполненных работ и не предоставит мотивированный отказ, такой Акт считается подписанным в одностороннем порядке, а Эксплуатационные услуги оказанными и принятыми.

5.3. В случае, если собственники помещений в Нежилом здании на общем собрании собственников не определяют лицо, уполномоченное на приемку оказанных Эксплуатационных услуг по Договору, Эксплуатационная организация вправе подписать Акт приемки оказанных услуг и/или выполненных работ у любых двух собственников помещений в Нежилом здании.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. При невыполнении Собственником принятых на себя обязательств по оплате Эксплуатационных услуг и/или Коммунальных услуг в размере и в срок, установленных настоящим Договором, Эксплуатационная организация имеет право потребовать, а Собственник обязан уплатить неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одну десятую процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки. Неустойка подлежит уплате Собственником в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего платежного документа (уведомления) от Эксплуатационной организации.

6.3. Эксплуатационная организация не несет ответственности за нарушение сроков оказания (выполнения) либо за неоказание (невыполнение) услуг (работ) по Договору вследствие неисполнения Собственником своих обязательств по Договору, в том числе в случае, если Собственник не оказал содействие или препятствовал Эксплуатационной организации оказанию услуг по Договору.

6.4. При оказании Эксплуатационных услуг ненадлежащего качества Собственник вправе требовать от Эксплуатационной организации безвозмездного устранения недостатков и возмещения понесенных в связи с этим документально подтвержденных убытков.

По каждому данному факту составляется соответствующий Акт в присутствии Собственника и представителя Эксплуатационной организации с перечислением всех выявленных недостатков. В случае отказа от подписания указанного Акта одной из Сторон, другая Сторона имеет право обратиться к независимой экспертизе в организацию, предварительно согласованную Сторонами.

6.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации Общего имущества Нежилого здания, Эксплуатационная организация не несет ответственность за качество Коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество Эксплуатационных услуг.

6.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств по оплате оказанных Эксплуатационных услуг более чем два месяца подряд, Эксплуатационная организация по своему усмотрению на основании письменного уведомления Собственника вправе приостановить оказание Эксплуатационных услуг или ограничить объем предоставляемых Эксплуатационных услуг, если задолженность по оплате таких услуг не погашена Собственником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Эксплуатационной организации.

В случае если приостановление Эксплуатационных услуг в связи с задолженностью Собственника затрагивает интересы других собственников помещений в Нежилом здании, Эксплуатационная организация вправе потребовать от Собственника возмещения фактически понесенных в связи с этим убытков.

6.7. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Эксплуатационная организация вправе потребовать возмещения понесенных документально подтвержденных убытков, возникших у Эксплуатационной организации в связи с нарушением Собственником своих обязательств по Договору.

6.8. В случае наложения на Эксплуатационную организацию штрафов или санкций по основаниям, зависящим от воли Собственника (его арендатора), а также в случае привлечения Эксплуатационной организации к административной ответственности по указанным выше основаниям, Собственник обязуется компенсировать Эксплуатационной организации расходы на уплату вышеуказанных штрафов и санкций в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Эксплуатационной организации.

6.9. В целях разграничения границ эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту инженерных систем Сторонами подписывается Схема разграничения эксплуатационной ответственности Эксплуатационной организации и Собственника (Приложение № 4 к настоящему Договору).

7. Форс-мажорные обстоятельства

7.1. Стороны не несут ответственность друг перед другом за частичное или полное невыполнение обязанностей по настоящему Договору, вызванное обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор), возникшими помимо воли, желания и вне разумного контроля Сторон, которые невозможно предвидеть или избежать. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства стихийного характера (наводнения, землетрясения, оползни и другие подобные

обстоятельства), обстоятельства юридического характера (карантин, пандемия, мораторий, и другие подобные обстоятельства), обстоятельства социального характера (войны, революции, террористические акты и другие подобные обстоятельства).

7.2. Сторона, подвергшаяся действию форс-мажорных обстоятельств, в течение 5 (Пяти) рабочих дней, а при возможности – немедленно, уведомляет другую Сторону о случившемся.

7.3. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, либо информация, официально объявленная в средствах массовой информации, являются достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

7.4. В случае действия форс-мажорных обстоятельств более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, уведомив об этом другую Сторону за 10 (Десять) рабочих дней до даты предполагаемого расторжения Договора. При расторжении Договора по указанному основанию, Эксплуатационные услуги и Коммунальные услуги, фактически оказанные Эксплуатационной организацией на дату расторжения Договора, подлежат оплате Собственником.

8. Срок действия, порядок изменения и прекращения Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8.2. Эксплуатационная организация приступает к исполнению настоящего Договора с **01.07.2026г.** (на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного Протоколом №__ от _____ г.).

8.3. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям с Собственником с момента возникновения за Собственником права собственности (права законного владения) на Помещение, но не ранее даты, указанной в п.8.2 Договора.

8.4. Договор действует в течение 5 (Пяти) лет, начиная с даты, указанной в п.8.2 настоящего Договора.

При отсутствии решения общего собрания собственников помещений в Нежилом здании либо уведомления Эксплуатационной организации о прекращении Договора не менее, чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до окончания срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Применение данного условия не ограничено во времени и количестве применений.

8.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по инициативе любой из Сторон с обязательным письменным уведомлением другой Стороны за 60 (Шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения. Договор считается расторгнутым по истечении 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты направления Стороной уведомления.

При этом односторонний отказ Собственника от исполнения Договора допустим при наличии решения общего собрания собственников помещений в Нежилом здании о досрочном расторжении Договора с Эксплуатационной организацией.

8.6. Эксплуатационная организация вправе направить Собственнику предусмотренное п.8.4 и п.8.5 Договора уведомление на электронную почту Собственника. При этом такое уведомление считается надлежащим образом доставленным на следующий календарный день после отправления Эксплуатационной организацией.

8.7. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.8. Расторжение (прекращение) Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате оказанных услуг (выполненных работ) Эксплуатационной организацией по настоящему Договору во время его действия.

8.9. Прекращение права собственности на Помещение не влечет автоматическое расторжение Договора. Расторжение Договора по основанию прекращения права собственности на Помещение производится по письменному уведомлению Собственника о совершении сделки с приложением выписки из ЕГРН в подтверждение перехода права собственности на Помещение.

8.10. Факт расторжения Договора не прекращает исполнение обязательства по погашению задолженностей (оплаты фактически оказанных услуг до момента расторжения Договора, уплаты штрафных санкций, возмещения неустойки и убытков за неисполнение или нарушение обязательств, предусмотренных Договором, а также процентов за пользование чужими денежными средствами), образовавшихся на момент расторжения Договора.

8.11. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент

его расторжения (прекращения), Эксплуатационная организация по письменному заявлению Собственника перечисляет излишне полученные ею денежные средства на указанный в заявлении счет.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры и разногласия, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Вся переписка по настоящему Договору (обращения, уведомления, претензии и т.п.) оформляется в письменной форме и направляется заказными письмами, нарочно либо по электронной почте.

9.2. При недостижении согласия в досудебном порядке, спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Нежилого здания с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии 20 (Двадцать) рабочих дней с момента ее получения.

9.3. В случае изменения действующего законодательства РФ в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству РФ.

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

9.5. Все приложения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть:

Приложение № 1 - Примерный состав Общего имущества Нежилого здания (в т.ч. Базовых инженерных систем);

Приложение № 2 - Перечень и периодичность оказываемых по Договору Эксплуатационных услуг;

Приложение № 3 - Смета плановых затрат на Эксплуатационные услуги для нежилого помещения;

Приложение № 3.1 - Смета плановых затрат на Эксплуатационные услуги для машино-места;

Приложение № 4 - Схема разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным системам Эксплуатационной организации и Собственника Помещения;

Приложение № 5 - Методика расчета платы за Коммунальные услуги.

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Собственник:

Паспорт _____

Выдан _____

Дата выдачи _____

код подразделения _____

СНИЛС _____

Адрес регистрации _____

Тел. _____

Эл. почта _____

Эксплуатационная организация:

ООО «МонАрх-Сервис»

Юридический адрес: 125284, г. Москва,

Ленинградский проспект, д.31А, стр.1

ОГРН 5147746350065

ИНН 7714951692/ КПП 771401001

р/с 40702810840000004030

в ПАО Сбербанк России г. Москва

к/с 3010181040000000225

БИК 044525225

Эл. почта: client_info@mon-arch.ru

ВРИО Генерального директора

_____/_____/_____

_____/И.Н. Никонов/

м.п.

**Примерный состав Общего имущества
нежилого здания по адресу:
г. Москва, ул. Намёткина, д.10Д**

I. Общие сведения

1	Адрес нежилого здания	г. Москва, ул. Намёткина, д.10Д
2	Кадастровый номер здания	77:06:0004011:7628
3	Серия, тип постройки	Индивидуальный проект
4	Год постройки	2026
5	Количество этажей	1-30-31+2-3 подземных
6	Наличие подземного паркинга	да
7	Общая площадь здания (в т.ч. помещения общего пользования)	52 890,2 кв.м.
8	Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества здания:	43 019,50 кв.м.
	в т.ч. площадь машино-мест	2 021,7 кв.м.
	в т.ч. площадь апартаментов	37 934 кв.м.
9	Количество апартаментов	754
10	Количество машино-мест	97
11	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание	77:06:0004011:117
12	Площадь земельного участка, на котором расположено здание	5 349+/-26 кв.м.

II. Техническое состояние здания

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества здания
1	Фундамент	<p>Сплошная монолитная ж/б плита толщиной t=1500мм из тяжелого бетона класса В30 F200 W8 по ГОСТ 26633-2015.</p> <p>Фундамент здания выполнен поверх бетона существующей фундаментной плиты</p> <p>На локальном участке перепада высот выполнена забутовка межплитного пространства бетоном класса В7,5.</p> <p>Гидроизоляция фундаментной плиты и фундаментных стен выполнена из ПВХ-мембраны LOGICROOF T-SL толщиной 2мм. Гидроизоляция выполнена под фундаментной плитой по бетонной подготовке толщиной 100мм. Мембрана уложена между двумя слоями геотекстиля. На верхнем слое геотекстиля уложена полиэтиленовая пленка и слой защитной бетонной стяжки толщиной 50мм. Гидроизоляционный ковер разбит на секции площадью около 150м² при помощи совмещенных (свариваемых) с данным ковром гидрошпонок.</p>	Хорошее

2	Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены - Монолитный железобетон, утеплитель, система вентилируемого фасада с креплением к несущим конструкциям. Внутренние стены апартаментов – монолитный железобетон, кирпич, пеноблок.	Хорошее
3	Перегородки	Газосиликатные и гипсобетонные пазогребневые блоки	Хорошее
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	Монолитный железобетон Монолитные железобетонные перекрытия	Хорошее
5	Крыша	Кровля неэксплуатируемая железобетонная с гидроизоляцией	Хорошее
6	Полы	Монолитные железобетонные перекрытия	Хорошее
7	Проемы окна двери	Оконное и витражное остекление – в профилях из алюминиевых сплавов с заполнением двухкамерными стеклопакетами Входные - алюминиевые, окрашенные в заводских условиях Технические двери – металлические	Хорошее
8	Отделка внутренняя	Полная внутренняя отделка помещений общего пользования и технических помещений; встроенные помещения общественного назначения (офисы) и апартаменты – без отделки	Хорошее
9	ИТП	1 шт.	Хорошее
10	Электроснабжение	предусматривается от существующего РУ-0,4 кВ Напряжение сети – 380/220В. Система заземления TN-C-S. Для ввода, учета и распределения электроэнергии предусматривается три вводно-распределительных устройства: Электроснабжение вводно-распределительного устройства производится от трансформаторной подстанции	Хорошее
11	Холодное и противопожарное	Система холодного водоснабжения/	Хорошее

	водоснабжение	пожарного водопровода: Двухзонная, с тупиковой магистральной сетью и нижней разводкой первой зоны, с кольцевой магистральной сетью и верхней разводкой второй зоны, с устройством главных подающих пожарных стояков.	
12	Горячее водоснабжение	Двухзонная от ИТП, расположенного в подземной автостоянке, с нижней разводкой магистральных трубопроводов, с циркуляцией по стоякам первой зоны и с верхней разводкой, с устройством главного подающего стояка, с циркуляцией – второй зоны.	Хорошее
13	Водоотведение	Внутренние сети канализации выполняются из полиэтиленовых и чугунных безраструбных труб. Отвод дождевых и талых вод с кровли здания выполняется через воронки системой внутреннего водостока в наружную сеть дождевой канализации.	Хорошее
14	Отопление	Система отопления части здания (апартаменты) принята однофазной от ИТП расположенного в подземной автостоянке, двухтрубная. Вертикальные стояки и распределительные гребенки отопления располагаются в поэтажных нишах. На гребенках поэтажных отопительных шкафчиков устанавливаются счетчики тепла с возможной диспетчеризацией, фильтры и балансировочные клапаны. Поэтажная горизонтальная разводка отопления от поэтажного отопительного шкафчика к приборам отопления апартаментов выполняется в полу трубопроводами из сшитого полиэтилена фирмы PRADO.	Хорошее
15	Молние-защита	Система молниезащиты: Молниезащита выполняется по третьему уровню защиты, здание относится к классу обычных объектов с уровнем надежности от ПУМ -09.	Хорошее
16	Системы противодымной вентиляции	Для обеспечения эвакуации из подземной и жилой части предусмотрено: отключение общеобменной вентиляции в каждом отсеке, подпор воздуха в лифтовые шахты, дымоудаление из каждого отсека, подпор на лестницы. Для повышения огнестойкости воздуховоды покрыты огнестойким составом. Установлены огнезадерживающие клапана на	Хорошее

		воздуховодах в местах преодоления преград.	
17	Системы общеобменной вентиляции	Система вентиляции: в апартаментах здания предусмотрена система приточной вентиляции с естественным побуждением и механическая вытяжная вентиляция. Поступление свежего воздуха обеспечиваются через регулируемые клапаны, устанавливаемые в наружных стенах. В апартаментах здания предусмотрены самостоятельные вытяжные системы вентиляции с механическим побуждением. Для встроенных технических и подсобных помещений здания предусматриваются отдельные приточные и вытяжные системы вентиляции с механическим побуждением. В нежилых помещениях предусмотрены воздухозаборы для притока воздуха. Для вытяжки проложены по 2-а транзитных воздуховода через апартаменты по отдельным вентшахтам на кровлю.	Хорошее
18	Системы АПС и СОУЭ	Автоматическая установка водяного пожаротушения и противопожарного водопровода «Плазма-Т» Система оповещения и управления эвакуацией «ESSER» Автоматическая адресно-аналоговая пожарная сигнализация «Рубеж»	Хорошее
19	Система передачи данных МЧС	Предусмотрена система мониторинга Стрелец	Хорошее
20	Система АДО	Предусмотрена автоматизация и диспетчеризация следующих инженерных систем: Для здания - вентиляции проветривания машинных отделений лифтов; - отвода условно чистых вод; - рабочего и эвакуационного электроосвещения; - вертикального транспорта; - общедомового учета потребляемых энергоресурсов; - противопожарной защиты; Для ИТП - автоматизации тепломеханических процессов; - автоматического учета тепловой энергии; - вентиляции; - отвода условно чистых вод.	Хорошее
21	Лифты	7 шт. фирмы ТКЕ	Хорошее
22	Элементы благоустройства	Кустарники, многолетние цветники, газон	Хорошее
23	Урны	Verona MAX -8 шт.	Хорошее

Проект договора на эксплуатацию нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Намёткина, д.10Д, подлежащего заключению на основании решения общего собрания собственников помещений, проводимого в период с 21.04.2026г. по 23.06.2026г.

24	Скамейки	Green Line -8 шт.	Хорошее
25	Шлагбаумы	2 ед.	Хорошее
26	Ворота в паркинг	2 ед.	Хорошее
27	Терраса	1 ед.	Хорошее
28	Система видеонаблюдения	238 шт.	Хорошее
29	Металлическая ограждающая конструкция на территории земельного участка	1 ед.	Хорошее
30	Система АСКУЭ	Система автоматического контроля энергоресурсов	Хорошее
31	Система кондиционирования технических помещений	6 Сплит систем	Хорошее

Собственник:

_____ / _____ /

**Эксплуатационная организация:
ООО «МонАрх-Сервис»**

ВРИО Генерального директора

_____ / **И.Н. Никонов/**
м.п.

Приложение № 2 к Договору
на эксплуатацию Нежилого здания
№ АР/_____ от _____ г.

Эксплуатационные услуги
Нежилое здание по адресу:
г. Москва, ул. Намёткина, д.10Д (далее - «Здание»)

Наименование работ (услуг)	Планируемая периодичность работ (услуг)	
1. Работы по управлению зданием		
Организация эксплуатации здания с подземным паркингом	7	Ежедневно
Мониторинг технического состояния здания	7	Ежедневно
Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества	4	Раз в квартал
Составление сметных расчетов		По мере необходимости
Ведение технической документации		Еженедельно
Делопроизводство и хранение документации	7	Ежедневно
Управление персоналом	7	Ежедневно
Правовая работа (в том числе работа по взысканию задолженности за ЖКУ)	5	Раз в неделю
Услуги Аварийно-диспетчерской службы		Круглосуточно
Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями		Ежемесячно
Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	5	Раз в неделю
Съем и сбор показаний приборов учета (ОДПУ)		Ежемесячно
Ведение электронной базы потребителей		Ежемесячно
Расчет размера платы за содержание помещения и коммунальные услуги		Ежемесячно
Оформление и доставка платежных документов		Ежемесячно
Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок	5	Раз в неделю
Услуги расчетного центра		Еженедельно
Банковское обслуживание расчетного счета		Еженедельно
Информационная работа с собственниками	5	Раз в неделю
Закупка программного обеспечения и его сопровождение		Ежемесячно
2. Работы по содержанию общего имущества здания		
а) санитарное содержание:		
Мытье лестничных площадок, коридоров, холлов и лифтовых холлов нижних -1, 1 этажей	7	Раз в неделю

Влажная уборка и сухое подметание коридоров и лифтовых холлов со 2-го этажа	10	Раз в месяц
Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1	Раз в месяц
Мытье лестничных площадок	1	Раз в месяц
Мытье пола кабины лифта	7	Раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	6	Раз в неделю
Мытье окон в местах общего пользования, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, поручней, перил, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков	2	Раза в год
Уборка площадки перед входом в здание. Влажная протирка дверей входной группы	7	Раз в неделю
Сухая уборка пола мест общего пользования и машино-мест в подземном паркинге	6	Раз в неделю
Влажная уборка пола мест общего пользования и машино-мест в подземном паркинге	6	Раз в неделю
Удаление пыли и пятен с дверей, дверных рам, доводчиков и дверных ручек в подземном паркинге	1	Раз в неделю
Обеспыливание осветительных приборов, противопожарных шкафов и дорожных информационных знаков до 2м в подземном паркинге	1	Раз в месяц
Удаление локальных загрязнений с вертикальных поверхностей, осветительных приборов и дорожных информационных знаков до 2м в подземном паркинге	1	Раз в неделю
Чистка дренажных приемков, сточных приемков и лотков в подземном паркинге		1 раз в месяц в летний период, 2 раза в месяц в зимний период
б) стены и фасады		
Плановые и частичные осмотры	2	Раза в год
Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен, облицовочной плитки		По мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
Удаление элементов декора, представляющих опасность		По мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
Восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных шлангов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации		По мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец		По мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
в) крыши и водосточные системы:		
Плановые и частичные осмотры	2	Раза в год
Уборка мусора и грязи с кровли, козырьков	2	Раза в год
Удаление снега и наледи с кровель		В зимний период по мере необходимости

Укрепление оголовков вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза		По мере выявления
Укрепление защитной решетки водоприемной воронки		По мере выявления
Прочистка системы внутреннего водостока от засорения		По мере выявления, но не реже чем один раз в год
Проверка исправности оголовков вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	1	Раз в год
г) оконные и дверные заполнения		
Плановые и частичные осмотры	2	Раза в год
Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме помещений апартаментов), установка или ремонт оконной, дверной арматуры		По мере выявления дефектов
Укрепление или регулировка доводчиков на входных группах (дверях)		По мере выявления дефектов: в зимнее время – в течение одних суток; в летнее время - в течение трех суток
д) внешнее благоустройство		
Плановые и частичные осмотры.	2	Раза в год
Плановые осмотры малых архитектурных форм	2	Раза в год
Ремонт малых архитектурных форм		По мере необходимости
Ремонт ограждения		По мере необходимости
Мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток кустарников	2	Раза в год
Посадка цветов однолетников		По мере необходимости
Ремонт газонного покрытия, с частичной заменой или подсыпкой грунта		По мере необходимости
Ремонт покрытия из брусчатки. Замена бордюрного камня		По мере необходимости
е) санитарное содержание территории здания		
Очистка урн от мусора	7	Дней в неделю
Уборка контейнерных площадок	7	Дней в неделю
Уборка от снега и наледи площадки перед входом в здание	7	Дней в неделю в зимний период
Транспортировка противогололедной смеси и посыпка территории	7	Дней в неделю в зимний период
Подметание территории здания	7	Дней в неделю
Уборка мусора с газонов и загрузка в мусоросборные контейнеры, сбор случайного мусора с газонов	7	Дней в неделю
Сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на территории здания		По мере необходимости (не реже 1 раза в неделю)

3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений здания		
а) центральное отопление:		
Сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, включая помещения апартаментов	2	Раза в год
Периодические обход и осмотр тепловых пунктов в отопительный период	7	Дней в неделю
Консервация и расконсервация систем центрального отопления	2	Раза в год
Замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры	1	Раз в год при сезонной подготовке, по мере возникновения неисправностей незамедлительно
Наладка, регулировка систем с ликвидацией не прогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая помещения апартаментов		По мере возникновения неисправностей, незамедлительно
Обслуживание общедомовых приборов учета		Ежемесячно
Уплотнение сгонов; устранение неплотности резьбовых соединений		По мере выявления
Гидропневматическая промывка (с 3 - 5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления здания	1	Раз в год при сезонной подготовке
Очистка грязевиков	1	Раз в год
Слив воды и наполнение водой системы отопления		При сезонной подготовке, а также по мере возникновения неисправностей в системе
Восстановление изоляции трубопроводов		При подготовке к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода		По мере возникновения неисправностей, незамедлительно
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:		
Сезонные обходы и осмотры систем	1	Раз в год. В ходе подготовки к эксплуатации здания в осенне-зимний период
Содержание и обслуживание теплообменников(бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения		Согласно требованиям нормативно- технической документации на оборудование (техпаспорт)
Гидропневматическая промывка, опрессовка	1	Раз в год, при подготовке к отопительному сезону
Ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры)	1	Раз в год. Устранение дефектов по мере их выявления
Устранение не плотностей резьбовых соединений, включая помещения апартаментов		Устранение дефектов по мере их выявления
Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением разводки а апартаментах		По мере возникновения неисправностей в системе
Устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая помещения апартаментов		По мере выявления дефектов незамедлительно

Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов		По мере необходимости
Утепление трубопроводов		В ходе подготовки к эксплуатации здания в осенне-зимний период
Прочистка дренажных систем в том числе и в подземном паркинге	2	Раза в год
Ремонт дренажной системы с выполнением крепления ливневых решёток в подземном паркинге		По мере выявления дефектов незамедлительно
Проверка исправности канализационной вытяжки	1	Раз в год
Профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети	2	Раза в год
Устранение засоров канализационной сети здания		По мере выявления засора, незамедлительно (не реже 4-х раз в год)
Обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов		По графику ППР. Устранение дефектов по мере их выявления
в) Электроснабжение:		
Обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ		Согласно графику ППР
Замена перегоревших электроламп в местах общего пользования		По мере выявления дефекта
Замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов		По мере выявления дефект
Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки		По мере выявления дефекта
Очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	4	Раза в год
Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов		По мере выявления дефектов
Снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	1	Раз в месяц
Проверка заземления электрокабелей	1	Раз в год
Замеры сопротивления изоляции	1	Раз в пять лет
Проверка заземления оборудования	1	Раз в месяц
г) вентканалы		
- визуальный и инструментальный контроль работы воздухозаборных устройств, клапанов, заслонок, фильтров, калориферов, воздухоохладителей, вентиляционных агрегатов, воздухораспределительных устройств		По графику ППР
чистка фильтров и поверхностей теплообменников, воздухопроводов		По графику ППР

контроль состояния воздушной среды в помещениях, и корректировка работы оборудования для обеспечения требуемых параметров в пределах, допустимых производительностью оборудования	7	Ежедневно
д) специальные общедомовые технические устройства:		
Техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной защиты		Согласно условиям договора с подрядной организацией, осуществляющей эксплуатацию данных систем
Техническое обслуживание системы контроля доступа в том числе и в подземный паркинг		Согласно графику ППР, по мере выявления дефекта незамедлительно
Техническое обслуживание шлагбаумов в том числе и в подземный паркинг		Согласно графику ППР, по мере выявления дефекта незамедлительно
Техническое обслуживание автоматических ворот в подземном паркинге		Согласно графику ППР, по мере выявления дефекта незамедлительно
Техническое обслуживание системы видеонаблюдения в том числе и в подземном паркинге		Согласно графику ППР, по мере выявления дефекта незамедлительно
Техническое обслуживание лифтов		Согласно условиям договора с подрядной организацией, осуществляющей эксплуатацию данных систем
Страхование и освидетельствование лифтов	1	Раз в год
Обслуживание автоматической системы контроля учета энергоресурсов	1	Ежемесячно
Обслуживание системы кондиционирования технических помещений		По мере возникновения неисправностей
3.1. Аварийное обслуживание:		
а) водопровод, канализация, горячее водоснабжение:		
Устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая помещения апарт-апартаментов		Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев		Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Устранение засоров канализации в помещениях апарт-апартаментов, произошедших не по вине собственников		Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
б) Центральное отопление:		
Устранение неисправностей на общедомовых сетях здания с обеспечением восстановления работоспособности, включая помещения апарт-апартаментов		Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
в) Электроснабжение		
Замена (восстановление) неисправных участков внутренней электрической сети (до ввода в помещения апарт-апартаментов)		Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей

Замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах		Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
г) Сопутствующие работы при ликвидации аварий:		
Земляные работы		По мере необходимости
Откачка воды (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности)		По мере необходимости
Вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (в т.ч. монтаж и демонтаж канальных плит) с последующей заделкой		По мере необходимости
Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности		По мере необходимости
4. Работы по текущему ремонту общего имущества здания		
4.1. Фундаменты:		
Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др. (в том числе и в подземном паркинге)		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Восстановление поврежденных участков гидроизоляции пола на машино-местах и стенах в подземном паркинге		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Ремонт деформационных швов в подземном паркинге путём герметизации		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Восстановление окрасочного слоя на полу и стенах подземного паркинга после восстановления гидроизоляции		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
4.2. Фасады:		
Восстановление козырьков (гидроизоляция, окраска и элементы обрамления)		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Устранение протечек через элементы фасада		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Утепление промерзающих участков стен		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Локальный ремонт фасадов путём замены фасадной плитки, восстановление окрасочного слоя, а также ремонт других элементов фасада.		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов

4.3. Перекрытия:		
Ремонт покрытия с последующей окраской и нанесением разметки на машино-местах и в общих проездах в подземном паркинге		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий в том числе и в подземном паркинге		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Плановые и частичные осмотры состояния железобетонных плит, в том числе и в подземном паркинге	2	Раза в год
Устранение мест после протечек путём выполнения охранных мероприятий и окраски, в том числе и в подземном паркинге		По мере необходимости
4.4. Крыши:		
Ремонт и частичная замена участков рулонных кровель		По мере необходимости, в зависимости от времени года
Замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления		По мере необходимости, в зависимости от времени года
Ремонт примыкания вентиляционных продухов		По мере необходимости, в зависимости от времени года
Ремонт гидроизоляционного покрытия		По мере необходимости, в зависимости от времени года
Ремонт выходов на крыши		По мере необходимости, в зависимости от времени года
4.5. Оконные и дверные заполнения:		
Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт входных дверей (в том числе и в подземном паркинге)		По мере выявления дефекта
Установка пружин, упоров и пр. (в том числе и в подземном паркинге)		По мере выявления дефекта
Окраска элементов оконных и дверных заполнений.(в том числе и в подземном паркинге)		По мере выявления дефекта
4.6. Стены и перегородки:		
Заделка трещин перегородок (в том числе и в подземном паркинге)		По мере выявления дефекта
Восстановление поврежденных участков облицовки в корпусах, технических помещениях, подземном паркинге и в других общедомовых вспомогательных помещениях		По мере выявления дефекта
Заделка отверстий, гнезд, борозд (в том числе и в подземном паркинге)		По мере выявления дефекта
Заделка сопряжений со смежными конструкциями и др. (в том числе и в подземном паркинге)		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
4.7. Лестницы:		
Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок		По мере выявления дефекта
Ремонт отдельных ступеней		По мере выявления дефекта
Частичная замена и укрепление металлических перил		По мере выявления дефекта
4.8. Полы:		

Замена отдельных участков полов и покрытия полов		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
4.9. Внутренняя отделка:		
Выполнение косметического текущего ремонта лестничных площадок и мест общего пользования	1	Раз в пять лет
Все виды малярных и отделочных работ в местах общего пользования и во вспомогательных помещениях		По мере выявления дефекта. Или составленным планам выявленным дефектам во время обхода.
4.10. Центральное отопление:		
Смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	1	Раз в год. В ходе подготовки к эксплуатации здания в осенне-зимний период
Утепление труб, приборов, расширительных баков	1	Раз в год. В ходе подготовки к эксплуатации здания в осенне-зимний период
Восстановление разрушенной тепловой изоляции	1	Раз в год. В ходе подготовки к эксплуатации здания в осенне-зимний период
4.11. Холодное и горячее водоснабжение:		
Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутренней разводки апартаментов)		По мере выявления дефекта
Смена запорной арматуры общей внутренней сети здания.		По мере выявления дефекта
Замена и установка общих приборов учета холодной воды здания		По мере выявления дефекта
Замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов		По мере выявления дефекта
4.12. Канализация:		
Ремонт и замена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме разводки помещений апартаментов		По мере выявления дефекта
4.13. Электроснабжение и электротехнические устройства		
Замена и ремонт неисправных участков общей электрической сети здания (в т.ч. места общего пользования и наружные электросети в пределах границ эксплуатационной ответственности) и устранение неисправностей в помещениях апартаментов, произошедших не по вине собственников		По мере выявления дефекта
Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования		По мере выявления дефекта
Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования		По мере выявления дефекта

4.14. Вентиляция:		
Ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов (общее имущество здания) в помещениях кухонь, ванн и санузлов		По мере выявления дефекта
Ремонт и восстановление вентиляционных коробов и оголовков вентиляционных шахт на кровле		По мере выявления дефекта
4.15. Специальные общедомовые технические устройства:		
Ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения		По мере выявления дефекта
Ремонт и замена лифтового оборудования		По мере выявления дефекта
Ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения		По мере выявления дефекта
Ремонт и замена почтовых ящиков		Устранение дефектов по мере их выявления
Ремонт и наладка систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием		Устранение дефектов по мере их выявления
5. Дератизация и дезинфекция		
Дератизация и дезинфекция	1	Раз в месяц
6. Содержание систем контроля доступа и видеонаблюдения		
Содержание систем контроля доступа	7	Ежедневно
Содержание систем видеонаблюдения	5	Ежедневно
Содержание систем запирающих устройств входных групп здания	7	Ежедневно
7. Содержание постов охраны		
Содержание постов охраны	7	Круглосуточно (согласно условиям договора с подрядной организацией)

Собственник:

_____ / _____ /

Эксплуатационная организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

ВРИО Генерального директора

_____ / **И.Н. Никонов** /
м.п.

Приложение № 3 к Договору
на эксплуатацию Нежилого здания
№ АР/____ от _____ г.

**Смета плановых затрат на Эксплуатационные услуги
нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Намёткина, д.10Д
для нежилого помещения**

№ п/п	СТАТЬИ РАСХОДОВ	Стоимость на 1 кв.м (рублей в месяц) без учета НДС
1	Техническое обслуживание Базовых инженерных систем, в том числе:	79,63
1.1.	Система вентиляции	11,23
1.2.	Система отопления и теплоснабжения	9,57
1.3.	Лифтовое оборудование	8,23
1.4.	Система водоснабжения, канализации	13,27
1.5.	Система электроснабжения	15,54
1.6.	Противопожарные системы	11,63
1.7.	Слаботочные системы	9,64
1.8.	Ворота и шлагбаумы	0,52
2	Техническое обслуживание и содержание Общего имущества Нежилого здания (в т.ч. текущие ремонты)	11,78
3	Оказание услуг по комплексной уборке Мест общего пользования Нежилого здания	23,98
4	Управленческие и Административные расходы	24,39
Стоимость услуг в месяц, руб. без учета НДС		139,78
Кроме того НДС (22 %)		30,75
Стоимость услуг в месяц, руб. с учетом НДС (22%)		<u>170,54</u>

Собственник:

Эксплуатационная организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

ВРИО Генерального директора

_____ / _____ /

_____ / И.Н. Никонов/
м.п.

**Смета плановых затрат на Эксплуатационные услуги
нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Намёткина, д.10Д
для машино-места**

№ п/п	СТАТЬИ РАСХОДОВ	Стоимость на 1 кв.м (рублей в месяц) без учета НДС
1	Техническое обслуживание Базовых инженерных систем, в том числе:	79,63
1.1.	<i>Система вентиляции</i>	<i>11,23</i>
1.2.	<i>Система отопления и теплоснабжения</i>	<i>9,57</i>
1.3.	<i>Лифтовое оборудование</i>	<i>8,23</i>
1.4.	<i>Система водоснабжения, канализации</i>	<i>13,27</i>
1.5.	<i>Система электроснабжения</i>	<i>15,54</i>
1.6.	<i>Противопожарные системы</i>	<i>11,63</i>
1.7.	<i>Слаботочные системы</i>	<i>9,64</i>
1.8.	<i>Ворота и шлагбаумы</i>	<i>0,52</i>
2	Техническое обслуживание и содержание Общего имущества Нежилого здания (в т.ч. текущие ремонты)	11,78
3	Оказание услуг по комплексной уборке Мест общего пользования Нежилого здания, в т.ч.:	25,22
3.1.	<i>уборка машино-мест</i>	<i>1,24</i>
4	Управленческие и Административные расходы	24,39
Стоимость услуг в месяц, руб. без учета НДС		141,02
Кроме того НДС (22 %)		31,03
ИТОГО в месяц, руб. на 1 кв.м. с учетом НДС (22%)		<u>172,05</u>

Собственник:

_____ / _____ /

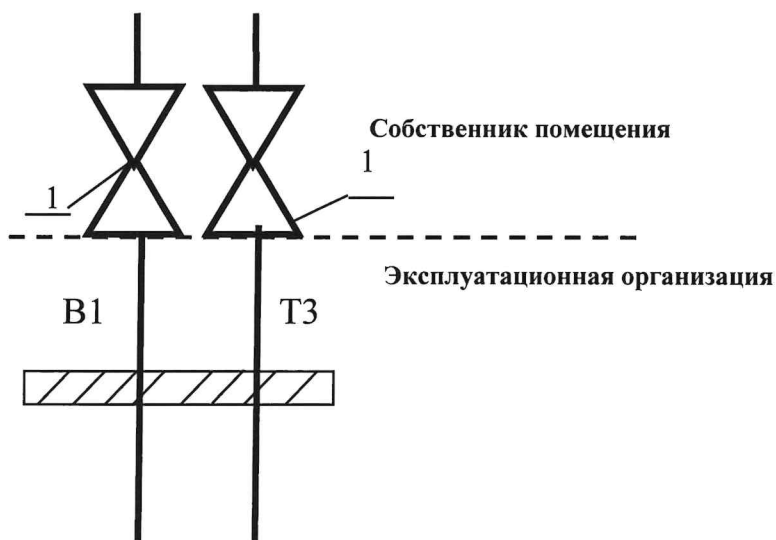
Эксплуатационная организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

ВРИО Генерального директора

_____ / И.Н. Никонов/
м.п.

**Схема разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным системам
Эксплуатационной организации и Собственника Помещения
нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Намёткина, д.10Д**

**Схема разграничения эксплуатационной ответственности
Эксплуатационной организации и Собственника помещения «Аист Резиденс»
при эксплуатации водопроводов горячего и холодного водоснабжения**



Условные обозначения:

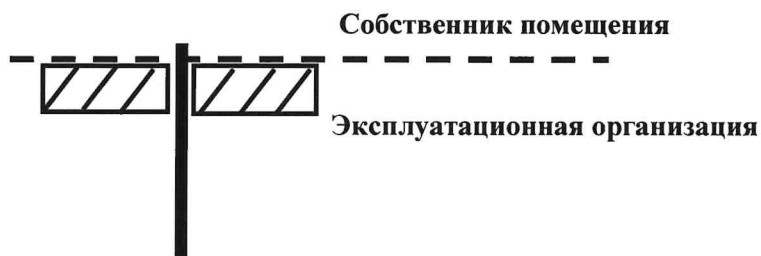
В1 - Подъем водопровода холодного водоснабжения.

Т3 - Подъем водопровода горячего водоснабжения.

1- Кран шаровой муфтовый.

**Схема разграничения эксплуатационной ответственности
Эксплуатационной организации и Собственника помещения «Аист Резиденс»
при эксплуатации систем канализации**

Выпуск Ду100 канализации помещения



Собственник:

_____ / _____ / _____

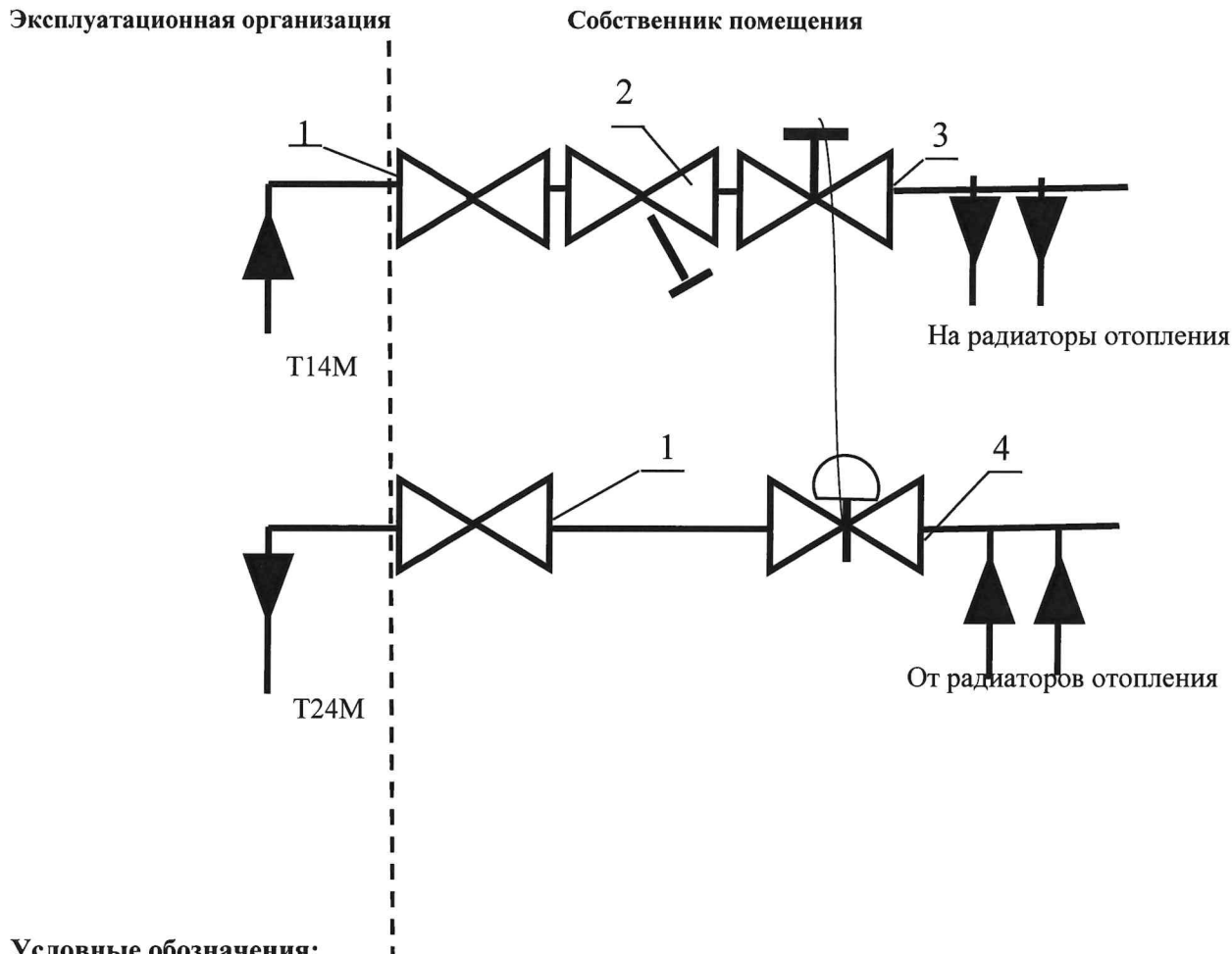
Эксплуатационная организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

ВРИО Генерального директора

_____ / И.Н. Никонов/
м.п.

Приложение № 4 к Договору
на эксплуатацию Нежилого здания
№ АР/ _____ от _____ г.

**Схема разграничения эксплуатационной ответственности
Эксплуатационной организации и Собственника помещения «Аист Резиденс»
при эксплуатации системы отопления**



Условные обозначения:

T14M – Подающий трубопровод системы отопления.

T24M - Обратный трубопровод системы отопления.

1 – Кран шаровой муфтовый

2 – Фильтр сетчатый

3 - Клапан ASV-I

4 - Клапан ASV-PV

Собственник:

_____ / _____ /

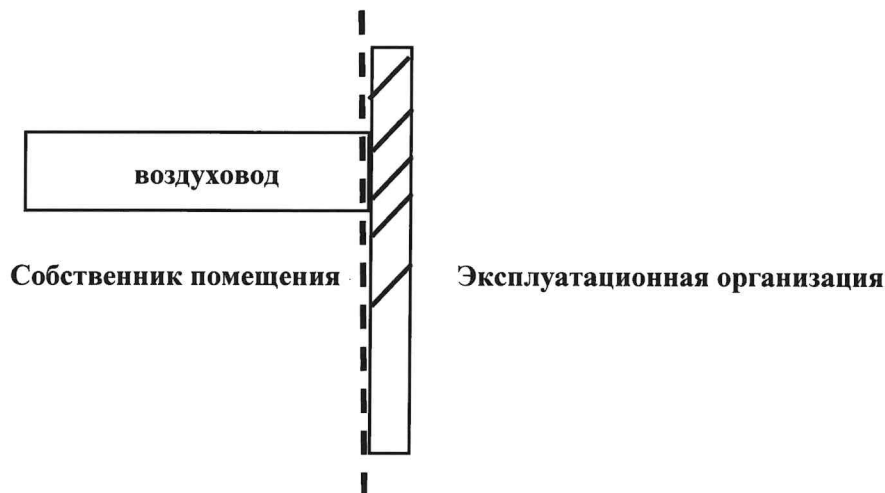
Эксплуатационная организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

ВРИО Генерального директора

_____ / И.Н. Никонов/
м.п.

Приложение № 4 к Договору
на эксплуатацию Нежилого здания
№ АР/ _____ от _____ г.

**Схема разграничения эксплуатационной ответственности
Эксплуатационной организации и Собственника помещения «Аист Резиденс»
при эксплуатации воздуховодов систем вентиляции**



**Схема разграничения эксплуатационной ответственности
Эксплуатационной организации и Собственника помещения «Аист Резиденс»
при эксплуатации системы пожаротушения**

Автоматическая пожарная сигнализация помещения Собственника не является Общим имуществом Нежилого здания и не входит в зону эксплуатационной ответственности Эксплуатационной организации.

Пожарная сигнализация должна находиться в исправном состоянии. Демонтаж пожарной сигнализации приведет к пользованию помещением с нарушением прав и законных интересов собственников соседних помещений и требований пожарной безопасности и созданию угрозы неопределенному кругу лиц.

Собственник:

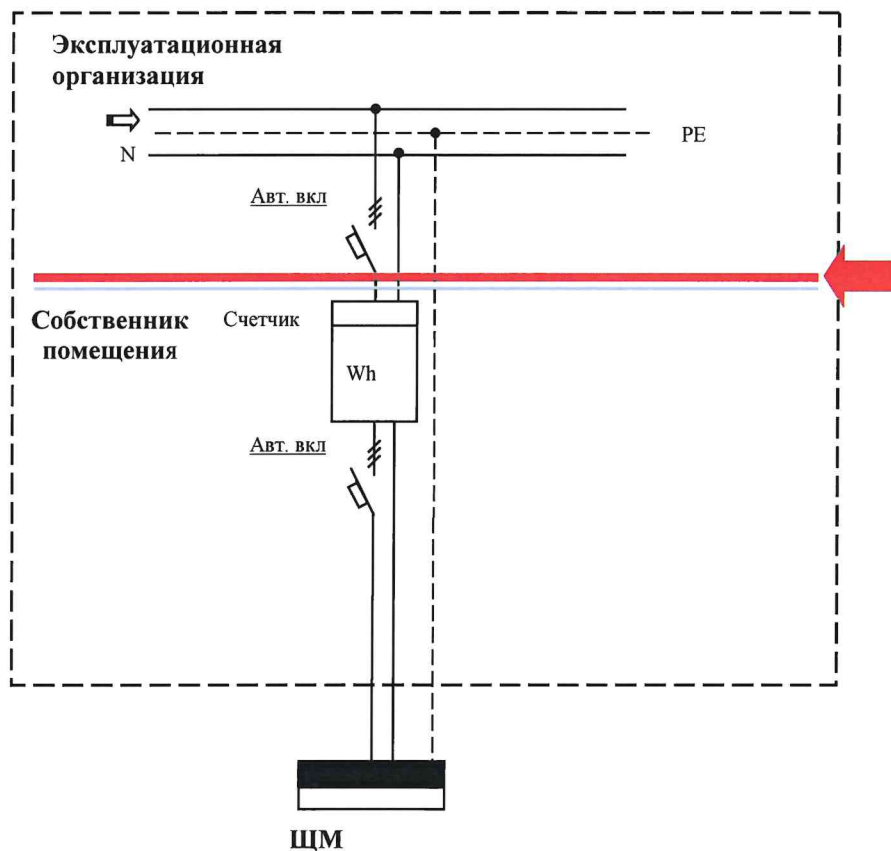
_____ / _____ /

Эксплуатационная организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

ВРИО Генерального директора

_____ / И.Н. Никонов/
м.п.

**Схема разграничения эксплуатационной ответственности
Эксплуатационной организации и Собственника помещения «Аист Резиденс»
при эксплуатации системы электроснабжения**



ЩМ - щит механизации помещения

Эксплуатационная организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на Помещение согласно вышеуказанной схеме до прибора учета (красной линии).

Собственник:

_____ / _____ /

Эксплуатационная организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

ВРИО Генерального директора

_____ / И.Н. Никонов/
м.п.

Приложение № 5 к Договору
на эксплуатацию Нежилого здания
№ АР/_____ от _____ г.

**Методика расчета платы за Коммунальные услуги
нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Намёткина, д.10Д (далее – «Здание»)**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая Методика разработана в связи с отсутствием у апартаментов статуса «жилое помещение» и необходимостью определения справедливого порядка распределения ресурсов, потребляемых при использовании общего имущества Здания.

1.2. Методика максимально приближена к Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (далее – «Постановление Правительства РФ № 354»), но адаптирована под нежилой статус здания/помещений.

1.3. **Начисляемая (полезная) площадь** — общая площадь всех апартаментов и встроенных нежилых помещений (офисы, магазины), машино-мест, кладовок без учёта площади Мест общего пользования Здания (МОП).

1.4. Все объёмы ресурсов фиксируются в единицах измерения согласно показаниям общедомовых приборов учёта (ОДПУ), установленных на Индивидуальном тепловом пункте (ИТП) и на вводах инженерных сетей.

1.5. ЕДИНЫЙ ПОРЯДОК РАСЧЁТА ПРИ НАЛИЧИИ / ОТСУТСТВИИ ИПУ

А. При наличии исправного ИПУ:

- Объём потребления ресурса в помещении определяется по показаниям ИПУ, переданным в установленные сроки.

Б. При отсутствии ИПУ, выходе его из строя, истечении межповерочного интервала либо недопуске Исполнителя для проверки (2 и более раза):

Период	Порядок расчёта
1–3 расчётных периода подряд	По среднемесячному объёму потребления (на основе показаний ИПУ за последние 6 месяцев; при периоде работы менее 6 мес. – за фактический период, но не менее 3 мес.).
С 4-го расчётного периода	По нормативу/расчётному способу с повышающим коэффициентом (коэффициент и способ зависят от вида ресурса).

2. ТЕПЛОВАЯ ЭНЕРГИЯ (ОТОПЛЕНИЕ)

2.1. Расчёт индивидуального потребления (ИПУ отопления)

$Q_{ипуі}$ = Показания ИПУ тепла за месяц (Гкал)

При отсутствии / неисправности ИПУ отопления:

- **1-3 месяца :**
 $Q_{ипуі}$ = среднемесячный расход тепла за предыдущие 6 месяцев (по данным этого помещения).
- **С 4-го месяца и далее до устранения неисправности/установки прибора:**
Расчёт производится по формуле 3(7) Приложения № 2 к Постановлению Правительства РФ № 354.

2.2. Особенности расчёта для помещений, изначально не оборудованных ИПУ

Помещения, не оборудованные ИПУ тепла на момент ввода в эксплуатацию Здания (машино-места, кладовые, технические помещения, места общего пользования, переданные в индивидуальное

пользование), рассчитываются напрямую по формуле 3(7), без применения начислений по среднемесячному объёму потребления.

Формула 3(7):

$$Q_{ипуі} = \sum Q_{ипу} / \sum S_{ипу} * S_i$$

где:

- S_i - площадь конкретного нежилого помещения (кв. м);
- $\sum S_{ипу}$ - суммарная площадь всех помещений в доме, **оборудованных исправными ИПУ тепла;**
- $\sum Q_{ипу}$ - суммарный объём тепловой энергии (Гкал), потреблённый за расчётный период во всех помещениях, **оборудованных исправными ИПУ тепла** (по показаниям приборов).

2.3. Определение объёма тепла на подогрев ГВС

$$Q_{гвс} = N_{под} * V_{гвс} \text{ ОДПУ (или } V_{гвс} \text{ ИПУ)}$$

где:

- $N_{под}$ - норматив расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. м холодной воды (г. Москва):
 - до 01.10.2026 - 0,066 Гкал/куб. м;
 - с 01.10.2026 - 0,0724 Гкал/куб. м.
 - Далее - согласно действующему Постановлению Правительства Москвы об утверждении такого норматива
- $V_{гвс}$ ОДПУ - суммарный объём горячей воды (куб. м) по ОДПУ ГВС.
- $V_{гвс}$ ИПУ - суммарный объём горячей воды (куб. м) по ИПУ ГВС (при отсутствии/неисправности ОДПУ на ГВС)

2.4. Расчёт за отопительный период (зима)

Производится по следующим формулам:

$$Q_{одн} = Q_{одпу} - \sum Q_{ипу} - Q_{гвс}$$

$$Q_{одні} = Q_{одн} / S_{общ} * S_i$$

Итоговая плата за отопление помещения i:

$$P_{отопі} = (Q_{ипуі} + Q_{одні}) * T_{тепло},$$

где:

$Q_{одн}$ – это объём тепловой энергии, приходящийся на общедомовые нужды по системе отопления, подлежащий распределению между всеми помещениями Здания. Данный показатель рассчитывается как разница между общедомовым потреблением и суммой индивидуального потребления и расхода на горячее водоснабжение.

$Q_{одпу}$ – это суммарный объём тепловой энергии, поступившей в Здание, зафиксированный общедомовым прибором учета тепловой энергии, установленным на вводе в Здание (на индивидуальном тепловом пункте), за расчётный период. В отопительный период данная величина включает расход тепла на нужды отопления и на подогрев воды для горячего водоснабжения.

$\sum Q_{ипу}$ – это сумма объёмов тепловой энергии, потребленной на нужды отопления во всех помещениях в Здании. Указанный показатель определяется как сумма показаний всех индивидуальных приборов учета тепловой энергии, установленных в помещениях. В случае отсутствия индивидуальных приборов учета в отдельных помещениях, объём для таких помещений определяется расчетным путем в соответствии с действующими правилами.

$Q_{гвс}$ – это суммарный объём тепловой энергии, потребленной на нужды горячего водоснабжения во всех помещениях Здания за расчётный период. Данный показатель вычитается из общего объёма,

поскольку в отопительный период прибор учета фиксирует совокупный расход тепла как на отопление, так и на ГВС.

Q_{одн} – это расчетная величина, представляющая собой долю общего объема тепловой энергии на общедомовые нужды по отоплению, распределяемую на конкретное помещение.

S_{общ} – это общая площадь всех помещений Здания, используемая в качестве базового показателя для пропорционального распределения объема тепловой энергии на общедомовые нужды между потребителями.

S_i – это общая площадь конкретного помещения, для которого производится расчет размера платы. Пропорционально отношению площади данного помещения к общей площади всех помещений Здания определяется объем тепловой энергии на ОДН по отоплению, подлежащий оплате собственником этого помещения.

P_{отопi} – это размер платы за коммунальную услугу по отоплению для конкретного i-го помещения, подлежащий внесению собственником данного помещения по итогам расчетного периода. Выражается в рублях.

Q_{тупi} – это объем тепловой энергии, потребленной на нужды отопления в конкретном i-м помещении, определенный на основании показаний индивидуального прибора учета (при его наличии) либо расчетным способом в соответствии с установленным порядком.

Тепло – это тариф на тепловую энергию, установленный уполномоченным органом регулирования (региональной энергетической комиссией, комитетом по ценам и тарифам) для соответствующей категории потребителей. Тариф выражается в рублях за одну гигакалорию.

2.5. Расчёт в летний период (межсезонье)

В летний период отопление помещений не осуществляется. ОДПУ тепла на ИТП фиксирует расход только на **подогрев ГВС** и технологические потери.

$$Q_{одн\ гвс} = Q_{одпу} - Q_{гвс}$$

$$Q_{одн\ гвс\ i} = Q_{одн\ гвс} / S_{общ} \times S_i,$$

где:

Q_{одн гвс} – это объем тепловой энергии, приходящийся на конкретное помещение и подлежащий оплате собственником данного помещения в составе расходов на общедомовые нужды по горячему водоснабжению. Данный показатель рассчитывается индивидуально для каждого лицевого счета по итогам расчетного периода и выражается в гигакалориях.

Q_{одпу} – это суммарный объем тепловой энергии, зафиксированный общедомовым прибором учета, установленным на индивидуальном тепловом пункте Здания, за расчетный период. В летнее время данная величина включает в себя только расход тепла на подогрев воды и технологические потери, связанные с циркуляцией в системе ГВС.

Q_{гвс} – это суммарный объем тепловой энергии, потребленной на нужды горячего водоснабжения во всех помещениях Здания. Указанный показатель определяется как сумма произведений объема потребленной горячей воды в каждом помещении на норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды, либо на основании показаний индивидуальных приборов учета тепла.

Q_{одн гвс i} – это расчетная величина, представляющая собой долю общего объема тепловой энергии на общедомовые нужды, распределяемую на конкретное помещение.

S_{общ} – это общая площадь всех помещений Здания, используемая в качестве базового показателя для пропорционального распределения объема тепловой энергии на общедомовые нужды между потребителями.

S_i – это общая площадь конкретного помещения, для которого производится расчет размера платы. Пропорционально отношению площади данного помещения к общей площади всех помещений Здания определяется объем тепловой энергии на ОДН, подлежащий оплате собственником этого помещения.

3. ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ (ГВС)

3.1. Расчёт индивидуального потребления (ИПУ ГВС)

$V_{ГВС\ ипу\ i}$ = Показания ИПУ ГВС (куб. м)

3.2. Порядок расчёта при отсутствии / неисправности ИПУ ГВС

- 1–3 месяца: $V_{ГВС\ i}$ = среднемесячный расход ГВС.
- С 4-го месяца: расчёт по нормативу с повышающим коэффициентом 3.

$R_{ГВС\ i} = (N_{соб} \times N_{ГВС} \times 3) \times T_{хвс} + (N_{соб} \times N_{ГВС} \times N_{под}) \times T_{тепло}$

где:

- $N_{соб}$ - количество собственников апартаментов (всех, кому принадлежит помещение на праве общей долевой собственности). В случае непредоставления сведений о количестве собственников применяется значение 1 (один).
- $N_{ГВС}$ - норматив потребления ГВС (куб. м на чел./мес.);
- 3 - повышающий коэффициент (применяется **только к компоненту «холодная вода»**);
- $N_{под}$ - норматив подогрева (дифференцированный, п. 2.3);
- $T_{хвс}, T_{тепло}$ - тариф.

Формула платы:

$R_{ГВС\ i} = V_{ГВС\ i} \times T_{хвс} + (V_{ГВС\ i} \times N_{под}) \times T_{тепло}$,

где:

$R_{ГВС\ i}$ – это размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению для конкретного нежилого помещения i , подлежащий внесению собственником (пользователем) данного помещения по итогам расчетного периода.

$V_{ГВС\ i}$ – это объем горячей воды, потребленной в конкретном нежилом помещении i за расчетный период.

$T_{хвс}$ – это тариф на холодную воду (руб./куб. м), установленный уполномоченным органом регулирования для соответствующей категории потребителей.

$N_{под}$ – это норматив расхода тепловой энергии на подогрев воды (Гкал/куб. м), используемый для определения количества тепла, затраченного на нагрев одного кубического метра холодной воды до температуры, соответствующей нормативным требованиям к горячей воде. Норматив устанавливается уполномоченными органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

$T_{тепло}$ – это тариф на тепловую энергию (руб./Гкал), установленный уполномоченным органом регулирования

3.3. Расчёт ОДН по ГВС

Отдельный ОДН по ГВС как ресурсу не рассчитывается. Затраты тепла на циркуляцию ГВС учтены в $Q_{одн\ гвс}$ (п. 2.5).

4. ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ (ХВС)

4.1. Расчёт индивидуального потребления (ИПУ ХВС)

$V_{хвс\ ипу\ i} = \text{Показания ИПУ ХВС (куб. м)}$

4.2. Порядок расчёта при отсутствии / неисправности ИПУ ХВС

1–3 месяца: по среднемесячному расходу.

С 4-го месяца: расчёт по нормативу с повышающим коэффициентом 3.

$$R_{хвс\ i} = N_{соб} \times N_{хвс} \times 3 \times T_{хвс}$$

где:

$N_{соб}$ - количество собственников апартаментов;

$N_{хвс}$ - норматив потребления ХВС (куб. м на чел./мес.);

3 - повышающий коэффициент (ПП РФ № 1871 от 25.11.2025).

$T_{хвс}$ – тариф на холодное водоснабжение

4.3. Расчёт ОДН по ХВС

$$V_{хвс\ одн} = V_{одпу\ хвс} - \sum V_{хвс\ ипу}$$

$$V_{хвс\ одн\ i} = V_{хвс\ одн} / S_{общ} \times S_i$$

где:

$V_{хвс\ одн}$ – это объем холодной воды, приходящийся на общедомовые нужды по холодному водоснабжению.

$V_{одпу\ хвс}$ – это суммарный объем холодной воды, поступившей в Здание, зафиксированный общедомовым прибором учета холодной воды за расчетный период.

$\sum V_{хвс\ ипу}$ – это сумма объемов холодной воды, потребленной во всех помещениях Здания. Указанный показатель определяется как сумма показаний всех индивидуальных приборов учета холодной воды, установленных в помещениях, а при их отсутствии – как сумма объемов, рассчитанных исходя из нормативов потребления, площади помещений и количества проживающих либо расчетным методом.

$V_{хвс\ одн\ i}$ – это расчетная величина, представляющая собой долю общего объема холодной воды на общедомовые нужды, распределяемую на конкретное помещение

$S_{общ}$ – это общая площадь всех помещений Здания, используемая в качестве базового показателя для пропорционального распределения объема холодной воды на общедомовые нужды между потребителями.

S_i – это общая площадь конкретного нежилого помещения, для которого производится расчет размера платы.

4.4. ВОДООТВЕДЕНИЕ

Объем принятых (отведенных) сточных вод (водоотведение) принимается равным объему воды, поданной на Здание, если иное не установлено действующим законодательством РФ или актами о неучтенных сбросах.

5. ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

5.1. Расчёт индивидуального потребления (ИПУ электроэнергии)

$V_{эл\ ипу\ i} = \text{Показания ИПУ электроэнергии (кВт·ч)}$

При отсутствии / неисправности ИПУ электроэнергии:

- **1–3 месяца:** по среднемесячному расходу.

- С 4-го месяца: расчётным методом

5.2. Расчёт ОДН по электроэнергии

$V_{\text{эл одн}} = V_{\text{одпу эл}} - \sum V_{\text{эл ипу}}$

$V_{\text{эл одні}} = V_{\text{эл одн}} / S_{\text{общ}} \times S_i \times T_{\text{эл}}$

где:

$V_{\text{эл одн}}$ – это объем электрической энергии на общедомовые нужды по электроснабжению.

$V_{\text{одпу эл}}$ – это суммарный объем электрической энергии, поступившей в Здание, зафиксированный общедомовым прибором учета электрической энергии за расчетный период.

$\sum V_{\text{эл ипу}}$ – это сумма объемов электрической энергии, потребленной во всех помещениях Здания. Указанный показатель определяется как сумма показаний всех индивидуальных приборов учета электроэнергии, установленных в помещениях, а при их отсутствии – как сумма объемов, рассчитанных исходя из нормативов потребления, количества проживающих и площади помещений либо расчетным методом.

$V_{\text{эл одні}}$ – это итоговый расчетный объем электрической энергии на общедомовые нужды, приходящийся на конкретное i -е помещение, полученный после распределения общего объема ОДН пропорционально площади данного помещения.

$S_{\text{общ}}$ – это общая площадь всех помещений Здания, используемая в качестве базового показателя для пропорционального распределения объема электрической энергии на общедомовые нужды между потребителями.

S_i – это общая площадь конкретного помещения, для которого производится расчет размера платы.

$T_{\text{эл}}$ – это тариф на электрическую энергию, установленный уполномоченным органом регулирования (региональной энергетической комиссией, комитетом по ценам и тарифам) для соответствующей категории потребителей. Тариф выражается в рублях за один киловатт-час.

6. ТВЁРДЫЕ КОММУНАЛЬНЫЕ ОТХОДЫ (ТКО)

Расчет платы за ТКО в отношении помещений в Здании производится согласно условиям договора, заключенного между Исполнителем и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Собственник:

_____ / _____ /

Эксплуатационная организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

ВРИО Генерального директора

_____ / И.Н. Никонов/
м.п.