

**Договор управления № _____
нежилым зданием (Бизнес-центр)
по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д.21А**

г. Москва

« ____ » _____ 2019г.

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

_____ ,
в лице _____, действующего на основании _____,
(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, расположенном по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д.21А (далее - «Здание»), на основании

_____ ,
(указывается документ, устанавливающий право собственности на помещение, запись в ЕГРН о зарегистрированном праве за №__ от __ согласно выписке из ЕГРН либо акт приема-передачи по договору соинвестирования)

именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор управления нежилым Зданием (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

«Административно-диспетчерская служба» - услуги Исполнителя по организации и функционированию круглосуточной работы административно-диспетчерской службы, обеспечивающей контроль за работой базовых инженерных систем Здания, оперативное устранение аварийных ситуаций, охрану Здания и соблюдение внутриобъектового режима (порядок на территории Здания).

«Аварийно-восстановительные работы» - работы, возникновение которых связано с экстраординарными случаями, избежать которых посредством выполнения технического обслуживания и ремонта невозможно, включающие в себя локализацию и устранение аварий согласно условиям настоящего Договора.

«Базовые инженерные системы Здания» - существующие или будущие инженерные коммуникации в Здании для подачи воды, тепла или электроэнергии, система кондиционирования, приточно-вытяжные системы, система канализации, система автоматической пожарной сигнализации, оповещения о пожаре и автоматического пожаротушения, а также все сопутствующее оборудование и приспособления (вертикальная разводка систем), к которым в процессе производства отделочных/строительных работ в Помещении Собственника (подрядчиком Собственника) произведено подключение инженерных систем и конечных приборов Помещения, а также подъемные механизмы (лифты) и система контроля доступа в Здание.

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

«Здание» - нежилое здание (Бизнес-центр), расположенное по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д.21А, общей площадью 11 563,8 кв.м. (в т.ч. полезной площадью - 8 404,3 кв.м., площадью мест общего пользования – 3 159,5 кв.м.).

«Капитальный ремонт» - замена и (или) восстановление строительных конструкций Здания или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем и сетей инженерно-технического обеспечения 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 Здании.

«Коммунальные услуги» - услуги по обеспечению Здания коммунальными ресурсами (в том числе, но не ограничиваясь, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, отвод хозяйственно-бытовых и ливневых сточных вод (сброс, в том числе сверхнормативный сброс, загрязняющих веществ со сточными водами), в том числе поверхностных сточных вод), оплата которых производится Собственником в соответствии с условиями настоящего Договора.

«Многофункциональный жилой комплекс» (МФК) - многофункциональный жилой комплекс с жилыми многоквартирными домами, нежилыми зданиями и подземной автостоянкой, расположенный по адресам: г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д.21А и д.21, корп.1-6, на земельном участке с кадастровым номером 77:08:0010004:10094.

«Общее имущество Здания/Места общего пользования» - принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности все общественные, технические и сервисные площади Здания, предназначенные для совместного использования собственниками помещений, а именно: места въезда-выезда транспортных средств и входа-выхода людей, проходы и проезды, вестибюли, ландшафт и прилегающая территория с элементами озеленения и благоустройства, погрузочно-разгрузочные места, пожарные выходы, места сбора мусора и отходов, лестничные площадки и холлы, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи и технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в Здании оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты, окна и двери помещений общего пользования), фасад Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания Здания). Помещения, принадлежащие Собственникам, не являются общим имуществом Здания.

«Помещение» - внутренняя изолированная, имеющая общий замкнутый контур, часть Здания, состоящая из одной или нескольких комнат, отделенная от смежных помещений стенами (перегородками) без открытых проемов, и имеющая самостоятельный выход (выходы) на улицу и/или места общего пользования, не относящаяся к Общему имуществу Здания и не связанная с обслуживанием Базовых инженерных систем Здания.

«Полезная площадь Помещения» - площадь Помещения, содержащаяся в документах технического учета и в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

«Прилегающая территория» - часть земельного участка (в том числе тротуары, газоны и т.п.), предназначенная для эксплуатации МФК.

«Текущий ремонт» - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации Здания, в том числе в отношении Базовых инженерных систем и иного общего имущества Здания, с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов конструкций, Базовых инженерных систем и иного общего имущества Здания для поддержания эксплуатационных показателей.

«Техническая документация» - документы, состоящие из текстовых и графических материалов, содержащие сведения о состоянии общего имущества Здания, технические паспорта на оборудование, акты осмотра, проверки состояния (испытания) Базовых инженерных систем, приборов учета, а также журналы осмотра и иные документы, которые составляются (ведутся, актуализируются) в процессе технического обслуживания и эксплуатации Здания.

«Эксплуатационные услуги» - оказываемые Исполнителем услуги и выполняемые им работы согласно Приложению №2 к Договору.

2. Предмет Договора

2.1. Исполнитель по заданию Собственника в течение согласованного в настоящем Договоре срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению, техническому

обслуживанию и эксплуатации нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д.21А, согласно перечню и периодичности, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, предоставлять коммунальные услуги на содержание общего имущества в Здании и коммунальные услуги Собственнику (в случае отсутствия договора(ов), заключенного(ых) собственником(ами) напрямую с ресурсоснабжающей организацией/поставщиком коммунальных ресурсов), оказывать иные услуги Собственнику в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Зданием деятельность, а Собственник обязуется принять и оплатить указанные услуги в порядке и на условиях, согласованных в Договоре.

2.2. Работы по капитальному ремонту Здания предметом настоящего Договора не являются.

В случае принятия в установленном законодательством Российской Федерации порядке решения о выполнении капитального ремонта Здания, Стороны заключают отдельный договор или дополнительное соглашение к настоящему Договору.

2.3. В рамках настоящего Договора Исполнитель, в том числе вправе заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями (поставщиками коммунальных ресурсов), специализированными организациями, осуществляющими техническое обслуживание различных объектов и систем, входящих в состав общего имущества Здания, а также производить расчеты и платежи организациям, осуществляющим поставку тепла, воды, электроэнергии, вывоз отходов, обеспечение санитарного содержания мест общего пользования и прилегающей территории, техническое обслуживание Базовых инженерных систем Здания.

Работы и услуги по настоящему Договору выполняются (предоставляются) Исполнителем как самостоятельно, так и путем привлечения третьих лиц.

2.4. Порядок расчета платы за Коммунальные услуги указан в Приложении №4 к Договору.

2.5. Состав и состояние общего имущества в Здании, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.6. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Здании (Протокол №_____ от «__» _____ 20__ г.).

2.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Здании.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг (выполнения работ) по настоящему Договору.

3.1.2. Беспрепятственного доступа в Помещение для оказания Эксплуатационных услуг, в порядке, установленном настоящим Договором.

3.1.3. Привлекать для оказания услуг (выполнения работ) по Договору третьих лиц и заключать с ними договоры (соглашения) на оказание таких услуг (работ), оставаясь при этом ответственным перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренных Договором обязательств, переданных третьим лицам.

3.1.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом Здания, находящегося как в местах общего пользования, так и в Помещении Собственника, предварительно согласовав с последним дату и время таких осмотров.

Схема разграничения эксплуатационной ответственности Исполнителя и Собственника подлежит оформлению (подписанию) Сторонами в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания настоящего Договора.

3.1.5. Доступа в Помещение Собственника при условии письменного уведомления Собственника в рабочие дни не менее чем за 1 (Один) день до предполагаемого посещения, с целью контроля состояния Базовых инженерных систем, расположенных в Помещении, и/или производства необходимых ремонтных работ, присоединения и использования всех согласованных коммуникаций и оборудования, находящихся внутри Помещения или составляющих его часть и относящихся к Базовым инженерным системам Здания, при условии, что проводимые работы не нарушают нормальной деятельности Собственника (его арендаторов) в Помещении.

В исключительных случаях, при наступлении аварийных ситуаций и/или для предотвращения наступления аварий и/или предотвращения распространения последствий аварий, Исполнитель обязан незамедлительно связаться с Собственником (его представителем) по указанному в разделе 10 настоящего Договора контактам, и сообщить о причинах необходимости немедленного доступа в

Помещение с использованием аварийного комплекта ключей Собственника (который Собственник передает Исполнителю в указанном в п.3.4.21 Договора порядке), осуществить доступ в Помещение и провести все необходимые работы для устранения/предотвращения аварии и/или ее последствий. По каждому случаю доступа в Помещение Собственника с использованием аварийного комплекта ключей не позднее следующего рабочего дня после дня доступа в Помещение Собственника с использованием аварийного комплекта ключей Исполнитель обязан письменно уведомить Собственника о причинах доступа в Помещение, причинах возникновения аварии и проведенных в Помещении работах.

3.1.6. Иметь свободный доступ к приборам учета коммунальных ресурсов, любым стокам, канализационным коллекторам, трубам, трубопроводам, водотокам, протокам, проводам, кабелям и к иному проводящему оборудованию и всем соединениям для поступления электричества, воды, канализационных стоков или средств коммуникаций, установленных в Помещении. Указанные в настоящем пункте Договора действия Исполнителя не должны создавать препятствия Собственнику в использовании Помещения и осуществлении его деятельности в Помещении.

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

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

3.1.9. Ограничивать или приостанавливать предоставление в Помещение Собственника Коммунальных услуг в предусмотренном в настоящем Договоре порядке, в случае неоплаты или неполной оплаты Собственником одной или нескольких Коммунальных услуг, а также Эксплуатационных услуг за два и более расчетных периода, и не погашения образовавшейся задолженности в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения уведомления Исполнителя.

3.1.10. В межсезонье для соблюдения условий микроклимата в помещениях Здания производить отключение Базовых инженерных систем (вентиляции, кондиционирования, отопления), предварительно уведомив об этом Собственника не менее чем за 2 (Два) рабочих дня до предполагаемого отключения, при этом данные действия не должны нарушать нормального функционирования Помещения Собственника в соответствии с его разрешенным использованием.

3.1.11. Ежегодно индексировать стоимость Эксплуатационных услуг по Договору в соответствии с п.4.3 настоящего Договора.

3.1.12. Приостановить или ограничить оказание услуг по Договору в случае невозможности их оказания по обстоятельствам, зависящим от воли Собственника, или по обстоятельствам, не зависящим от воли Исполнителя, а также в случае неисполнения Собственником своих обязательств по Договору.

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 Исполнителя, работников аварийных служб.

3.1.15. Выдавать Собственнику предписание о прекращении совершения действий по самовольному использованию Мест общего пользования в Здании и осуществлении работ по приведению Мест общего пользования в первоначальное состояние. При неисполнении Собственником предписания Исполнителя в течение 10 (Десяти) рабочих дней (если иной срок не согласован Сторонами) Исполнитель вправе осуществить демонтаж самовольно размещаемого Собственником в Местах общего пользования Здания оборудования, вывесок, рекламных конструкций и иного имущества Собственника и привести Места общего пользования в первоначальное состояние с отнесением необходимых и документально подтвержденных расходов на счет Собственника, в том числе и расходов, связанных с хранением демонтированного оборудования. Указанные расходы компенсируются Собственником Исполнителю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Собственником претензии и счета от Исполнителя.

3.1.16. В случае возникновения аварийной ситуации, а также опасности возникновения неблагоприятных последствий для Помещения или Здания вследствие повреждения инженерных коммуникаций, расположенных в Помещении, и не относящимся к Базовым инженерным системам Здания, и невозможности установления контакта с Собственником (его представителем), Исполнитель имеет право на проведение экстренных ремонтных работ, в том числе на замену оборудования и/или его комплектующих. Документально подтвержденные расходы, понесенные Исполнителем при осуществлении экстренных работ по ремонту и/или замене оборудования,

подлежат возмещению со стороны Собственника в полном объеме в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения счета и документов, подтверждающих понесенные расходы. Собственник, при наличии возможности, вправе присутствовать при выполнении ремонтных работ, а также вправе запросить документацию и информацию о целесообразности выполнения ремонтных работ.

3.1.17. По отдельному заданию Собственника своими силами или с привлечением третьих лиц оказывать/выполнять не предусмотренные настоящим Договором иные услуги/работы.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Требовать от Исполнителя предоставления Эксплуатационных услуг с надлежащим качеством и в соответствии с условиями настоящего Договора, а также в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации и города Москвы.

3.2.2. Получать качественные и своевременные услуги по настоящему Договору.

3.2.3. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору путем присутствия при выполнении работ (оказании услуг) Исполнителем по Договору, направления обращений по вопросу предусмотренной настоящим Договором деятельности Исполнителя, ознакомления с технической документацией на Здание (согласно разделу 1 Договора), не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Исполнителя и привлеченных ею третьих лиц.

3.2.4. Требовать от Исполнителя безвозмездного устранения недостатков оказанных/выполненных услуг/работ по настоящему Договору, возникших по его вине. Срок устранения недостатков не более 10 (Десяти) рабочих дней с момента фиксации с участием Исполнителя указанных недостатков.

3.2.5. Требовать от Исполнителя возмещения убытков (реальный ущерб), причиненных вследствие не выполнения либо недобросовестного выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.3. Исполнитель обязан:

3.3.1. Осуществлять надлежащее управление, техническое обслуживание и эксплуатацию Здания в соответствии с условиями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.3.2. Обеспечивать бесперебойную работу и соответствие техническим характеристикам параметров работы инженерных систем, коммуникаций и оборудования Здания, выполненных по проекту Здания.

3.3.3. Предупреждать Собственника не позднее, чем за 2 (Два) дня до предполагаемого прекращения работы определенных Базовых инженерных систем Здания для производства их технического обслуживания, за исключением аварийных отключений.

3.3.4. Рассматривать поступившие от Собственника обращения по объему и качеству предоставляемых Исполнителем услуг по Договору, а также об устранении нарушений в порядке предоставления таких услуг в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня их поступления Исполнителю и принимать необходимые меры по их разрешению. По заявке Собственника в разумный срок (до 3-х рабочих дней) направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба Помещению.

3.3.5. Рассматривать обращения Собственника, не предусмотренные п.3.3.4 Договора, в течение 30 (Тридцати) дней со дня их поступления Исполнителю.

3.3.6. В случае невозможности оказания услуг по Договору по обстоятельствам, не зависящим от воли Исполнителя, немедленно приостановить оказание услуг по Договору и письменно проинформировать об этом Собственника.

3.3.7. Обеспечить соблюдение персоналом Исполнителя правил техники безопасности, санитарных правил, экологических требований и правил, а также правил пожарной безопасности при оказании услуг по Договору.

3.3.8. Не менее чем за 1 (Один) день до начала проведения работ внутри Помещения согласовать с Собственником время доступа в Помещение, а также направить Собственнику письменное уведомление о проведении работ внутри Помещения.

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

3.3.10. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо акта о нанесении ущерба Общему имуществу Здания, а также имуществу или Помещению Собственника.

3.3.11. Не допускать использование Общего имущества Здания без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Здании.

При наличии решения общего собрания собственников помещений в Здании о передаче в пользование Общего имущества Здания либо его части иным лицам, а также определении Исполнителя уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

3.3.12. Представлять интересы Собственников помещений в Здании перед государственными надзорными органами по вопросам эксплуатации Здания.

3.3.13. В сроки и в порядке, установленные законодательством Российской Федерации, проводить подготовку (в том числе систем теплоснабжения к отопительному сезону) и предъявление Базовых инженерных систем контролирующим (надзорным) органам.

3.3.14. Участвовать в проверках, проводимых надзорными органами по вопросам, связанным с эксплуатацией Здания.

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

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

3.3.16. Согласовывать техническую документацию на перепланировку/переустройство Помещения Собственника в части, затрагивающей Общее имущество Здания, а также согласовывать и производить подключение Помещения Собственника к Базовым инженерным системам Здания при наличии оформленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации технической документации на инженерные системы Помещения и соответствия инженерных систем Помещения технической документации.

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

3.3.18. В оперативном порядке принимать меры к устранению аварийных ситуаций, возникающих в Здании.

3.3.19. Обеспечить комплексную безопасность и охрану Здания и МФК, с соблюдением установленного в МФК/Здании внутриобъектового режима. Для чего Исполнителю и/или привлекаемым им для осуществления вышеуказанной обязанности лицам предоставляется право на усиление контроля доступа в Здание, в том числе путем установления и использования специализированных средств контроля доступа третьих лиц в Здание, на проведение визуального осмотра вносимого в Здание имущества, в том числе с правом осмотра личных вещей посетителей Здания, и въезжающих транспортных средств.

3.3.20. Ежемесячно, не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Собственнику оформленный в соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации УПД.

В УПД отражаются начисления за Коммунальные услуги, оказанные в предыдущем месяце.

Стороны особо оговорили, что передача первичных учетных документов в течение срока действия Договора может осуществляться по телекоммуникационным каналам связи посредством электронного документооборота с использованием электронной цифровой подписи.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Соблюдать условия настоящего Договора.

3.4.2. Обеспечить за свой счет качественное техническое обслуживание систем коммуникаций и оборудования, смонтированного в Помещении Собственника и не относящегося к Базовым инженерным системам Здания, в соответствии с проектом по его обустройству и требованиями технической документации и нормативных документов.

3.4.3. Содержать Помещение и расположенные в нем инженерные системы, не относящиеся к Базовым инженерным системам Здания, в технически исправном состоянии, соответствующем санитарно-эпидемиологическим требованиям и требованиям пожарной безопасности. Нести ответственность перед инспектирующими органами за ненадлежащее исполнение либо неисполнение их предписаний, предъявленных в связи с этим Собственнику.

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 Российской Федерации, осуществлять техническое обслуживание системы автоматической пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения, не относящейся к Базовой инженерной системе Здания, составить и разместить в Помещении схемы эвакуации людей из Помещения в случае пожара.

Назначить лиц, ответственных за соблюдение правил пожарной и электрической безопасности. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Договора представить Исполнителю заверенные копии приказов о назначении лиц, ответственных за соблюдение правил пожарной и электрической безопасности.

3.4.5. Принимать участие в проводимых Исполнителем мероприятиях в области обучения и соблюдения требований пожарной безопасности в Здании.

3.4.6. Не загромождать проходы и подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, относящейся к Базовым инженерным системам Здания. Не загрязнять и не загромождать имуществом, строительными материалами или отходами эвакуационные пути и помещения, относящиеся к Общему имуществу Здания.

3.4.7. Без согласования с Исполнителем не размещать в помещениях, относящихся к Общему имуществу Здания, оборудование, рекламные конструкции, вывески и иное имущество Собственника. Устранить нарушения по использованию помещений, относящихся к Общему имуществу Здания, в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего требования от Исполнителя.

При нарушении обязательств по устранению нарушений по использованию помещений, относящихся к Общему имуществу Здания, произвести оплату понесенных в связи с этим документально подтвержденных расходов Исполнителя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения счета.

3.4.8. Проводить погрузочно-разгрузочные работы в специальных пунктах и по определенному Исполнителем маршруту и порядку. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и оборудования, мебели и крупногабаритных грузов, а также бытовых отходов без упаковки.

3.4.9. Не совершать действий, которые могут повлечь отключение Здания от подачи воды, электроэнергии и тепла.

3.4.10. Не допускать слива строительных растворов, а также бытовых отходов в канализацию Здания.

3.4.11. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Исполнителя:

- а) не производить перенос инженерных сетей в Помещении Собственника;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Здания, дополнительные радиаторы отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- в) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- г) не нарушать имеющиеся схемы учета потребления Коммунальных услуг;
- д) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

3.4.12. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, относящихся к Общему имуществу Здания.

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

3.4.14. Согласовать с Исполнителем тип узлов учета, место их установки в Помещении, а также установить за свой счет в Помещении приборы учета коммунальных ресурсов (при их отсутствии и решении Собственника установить приборы учета).

3.4.15. Соблюдать правила эксплуатации установленных приборов учета, проводить своевременную поверку и замену, обеспечить сохранность пломб на приборах учета.

3.4.16. Согласовывать с Исполнителем переустройство и/или перепланировку Помещения в части, затрагивающей помещения, относящиеся к Общему имуществу Здания.

3.4.17. Незамедлительно сообщать Исполнителю об имеющихся повреждениях и/или неисправностях в инженерных коммуникациях и/или строительных конструкциях в Помещении/Здании.

3.4.18. Хранить весь мусор и отходы, образованные в результате деятельности, осуществляемой в Помещении, в соответствующем контейнере для сбора мусора, предоставленного для пользования Собственника в специально отведенном месте. Собственнику запрещено выставлять мусор и отходы за пределы Помещения в Места общего пользования в Здании.

3.4.19. При необходимости самостоятельно согласовывать условия использования Помещения с органами Государственного пожарного надзора, Госсанэпиднадзора, Госкомприроды и другими органами, если это необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.20. Не реже 1 (Одного) раза в квартал проводить с Исполнителем сверку расчетов по платежам в оплату оказанных услуг (выполненных работ) по Договору на основании акта сверки расчетов, представляемого Исполнителем.

3.4.21. Обеспечить допуск в используемое Помещение представителей Исполнителя и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов Здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, при этом Исполнитель должен уведомить об этом Собственника не менее чем за 1 (Один) день до момента планируемого посещения.

Для реализации права доступа Исполнителя (уполномоченных им лиц) в Помещение в чрезвычайных обстоятельствах Собственник предоставляет Исполнителю по передаточному акту комплект запасных ключей от Помещения в опечатанной тубе, который хранится у Исполнителя. Каждый раз при вскрытии опечатанной тубы с ключами от Помещения Исполнитель составляет в двух экземплярах акт с указанием причин вскрытия опечатанной тубы и необходимости доступа в Помещение, и не позднее следующего рабочего дня с даты составления акта один экземпляр акта предоставляет Собственнику. Собственник в течение одного дня со дня получения вышеуказанного акта, составляет документ, подтверждающий отсутствие претензий к Исполнителю в связи с проникновением его в Помещение по причинам, указанным в представленном Акте.

3.4.22. Информировать Исполнителя о сдаче Помещения (его части) в аренду и предоставлять информацию об арендаторе, а также контактных лицах с его стороны, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения сделки путем направления Исполнителю соответствующего письменного уведомления.

3.4.23. Своевременно и в полном объеме оплачивать стоимость оказываемых услуг по Договору, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений в Здании, принятым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.24. При отчуждении Помещения или его части письменно уведомить об этом Исполнителя не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения сделки.

3.4.25. Не нарушать законные интересы других собственников.

3.4.26. В случае смены Собственника и расторжения настоящего Договора Собственник обязан передать Исполнителю показания ИПУ на дату расторжения Договора и оплатить Коммунальные услуги, оказанные до даты расторжения Договора.

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 Здании, пропорциональной размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения (ст. ст. 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Стоимость Эксплуатационных услуг по Договору для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений за 1 кв. метр общей площади помещения в месяц (Приложения №3 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.

4.2. Начиная с _____ года стоимость Эксплуатационных услуг по усмотрению Исполнителя подлежит ежегодной автоматической индексации на индекс потребительских цен (далее – «ИПЦ») по данным Федеральной службы государственной статистики. При этом значение ИПЦ

берется на основании ежемесячно публикуемых на сайте Росстата России данных индекса потребительских цен. При расчетах применяется ИПЦ (его значение «в целом») в % к соответствующему значению в месяц предыдущего года, известный на первое число месяца, предшествующего месяцу, в котором производится индексация ставок.

4.3. В случае изменения ставок налогов или введения законодательством Российской Федерации 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.

4.4. Оплата Эксплуатационных услуг производится Собственником ежемесячно авансовыми платежами до 5 (Пятого) числа текущего месяца. Основанием для уплаты платежей является счет, выставленный Исполнителем заблаговременно, но не позднее 1 (первого) числа текущего месяца.

4.5. Оплата Коммунальных услуг производится Собственником ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании счета, предоставленного Исполнителем не позднее 5 (Пятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

В счете отражаются начисления за Коммунальные услуги, оказанные в предыдущем месяце.

4.6. В случае предоставления платежных документов позднее срока, указанного в п.4.4. и п.4.5. Договора, плата за Эксплуатационные услуги и Коммунальные услуги может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. 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.

4.8. 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.

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

4.10. В случае установления поставщиками Коммунальных услуг авансовой системы оплаты Коммунальных услуг, Исполнитель 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 Исполнителя документов на оплату аванса.

4.11. 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.

4.12. Неиспользование Помещения Собственником не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору.

4.13. Размер платы за Эксплуатационные услуги может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в Здании. Размер платы утверждается на общем собрании с учётом предложений Исполнителя.

4.14. В случае изменения размера платы за Эксплуатационные услуги на основании решения общего собрания собственников помещений в Здании, заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

4.15. В случае возникновения необходимости проведения Исполнителем не предусмотренных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или лиц, допущенных в 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.

4.16. Услуги (работы) Исполнителя, не предусмотренные настоящим Договором, оказываются (выполняются) за отдельную плату.

4.17. Документальным подтверждением факта оказания Эксплуатационных услуг являются ежемесячные акты приемки оказанных услуг и/или выполненных работ по управлению Зданием (далее – «Акты приемки оказанных услуг и/или выполненных работ»), предоставляемые Исполнителем до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания Эксплуатационных

услуг, в адрес лица, уполномоченного на такую приемку решением общего собрания собственников помещений в Здании от лица всех собственников.

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 Исполнителя обязано подписать и передать Исполнителю один его экземпляр или направить в тот же срок письменный мотивированный отказ, в противном случае услуги по Договору считаются оказанными Исполнителем и принятыми собственниками.

5. Рассмотрение споров

5.1. Все споры и разногласия, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров. Вся переписка между Сторонами (обращения, претензии и т.п.) оформляются в письменной форме и направляются друг другу заказными письмами, нарочно либо по электронной почте, указанной в разделе 10 настоящего Договора.

5.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии 10 (Десять) рабочих дней с момента ее получения.

6. Ответственность Сторон

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

6.2. В целях разграничения границ эксплуатационной ответственности инженерных систем Сторонами подписывается Схема разграничения эксплуатационной ответственности Исполнителя и Собственника в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания настоящего Договора.

6.3. При невыполнении Собственником принятых на себя обязательств по оплате Эксплуатационных услуг и/или Коммунальных услуг в размере и срок, установленные настоящим Договором, Исполнитель имеет право потребовать, а Собственник обязан уплатить неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки. Неустойка подлежит уплате Собственником в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего счета от Исполнителя.

6.4. Исполнитель не несет ответственности за нарушение срока оказания либо за неоказание услуг по Договору вследствие не исполнения Собственником обязательств по Договору, в том числе в случае, если Собственник не оказал содействие или препятствовал оказанию услуг по Договору Исполнителем.

6.5. При оказании Исполнителем Эксплуатационных услуг ненадлежащего качества Собственник вправе требовать от Исполнителя незамедлительного безвозмездного устранения недостатков и возмещения понесенных в связи с этим документально подтвержденных убытков, а в случае невозможности их незамедлительного устранения, Исполнитель обязуется устранить недостатки оказанных Эксплуатационных услуг в срок не более 10 (Десяти) рабочих дней с момента, когда Исполнителю стало известно о таких недостатках.

По каждому данному факту составляется рекламационный Акт в присутствии Собственника (его представителя) с обязательным участием лица, уполномоченного от имени собственников помещений в Здании, на приемку работ Исполнителя, и Исполнителя с перечислением всех выявленных недостатков. В случае отказа от подписания рекламационного Акта одной из Сторон, другая Сторона имеет право обратиться к независимой экспертизе в организацию, предварительно согласованную Сторонами.

6.6. Исполнитель несет материальную ответственность за ущерб, причиненный его сотрудниками Собственнику, вследствие ненадлежащего исполнения сотрудниками Исполнителя своих обязанностей по настоящему Договору. Размер ущерба, подлежащего возмещению Исполнителем, определяется Сторонами в Акте либо ином письменном документе, согласованном Сторонами, с учетом остаточной стоимости имущества, которому нанесен ущерб. В случае несогласия одной из Сторон, любая Сторона имеет право обратиться к независимой экспертизе в организацию, предварительно согласованную Сторонами.

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации Общего имущества Здания, Исполнитель не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество Эксплуатационных услуг.

6.8. Стороны несут ответственность за несоблюдение режима конфиденциальности и разглашение служебной информации, касающейся их профессиональной деятельности и ставшей известной им при исполнении Договора.

6.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств по оплате оказанных Эксплуатационных услуг более чем два месяца подряд, Исполнитель 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 в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Исполнителя.

В случае если приостановление Эксплуатационных услуг в связи с задолженностью Исполнителя затрагивает интересы других собственников помещений в Здании, Исполнитель вправе потребовать от Собственника возмещения фактически понесенных в связи с этим убытков.

6.10. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Исполнитель вправе потребовать возмещения понесенных документально подтвержденных убытков, возникших у Исполнителя в связи с нарушением Собственником своих обязательств по Договору.

6.11. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Исполнителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также не обеспечение или неполное (ненадлежащее) обеспечение услугами, предоставляемых Собственнику в соответствии с Договором, последний вправе потребовать от Исполнителя возмещения прямого реального ущерба, возникшего у него в связи с нарушением Исполнителем своих обязательств по Договору. Во избежание недоразумений Стороны особо оговорили, что, несмотря на положения настоящего пункта, Исполнитель не несет ответственности перед Собственником (его представителями, служащими, агентами или посетителями) в случае, если не обеспечение или неполное обеспечение Собственника такими услугами произошло по вине третьих лиц или по иным, не зависящим от Исполнителя, причинам, а именно:

- в результате каких-либо действий других пользователей помещений или арендаторов в Здании, причиняющих неудобства Собственнику;

- в случае повреждений или разрушений в Здании, неисправностей, остановки или протечки инженерных сетей или оборудования, относящихся к Базовым инженерным системам и/или к Общему имуществу Здания;

- в случае возникновения препятствий на пути доступа к помещениям, относящимся к Общему имуществу Здания, или затруднений в пользовании ими.

6.12. При наличии у Собственника задолженности по оплате Эксплуатационных и/или Коммунальных услуг совокупно за 2 (Два) и более месяца, Исполнитель вправе прекратить исполнение встречных обязательств по настоящему Договору и ограничить (приостановить) подачу Коммунальных ресурсов в Помещение, при условии уведомления Собственника не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней.

6.13. В случае наложения на Исполнителя штрафов или санкций по основаниям, зависящим от воли Собственника (его арендатора), а также в случае привлечения Исполнителя к административной ответственности по указанным выше основаниям, Собственник обязуется компенсировать Исполнителю расходы на уплату вышеуказанных штрафов и санкций.

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, мораторий, валютные ограничения 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 3 (Трех) календарных 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 1 (Одного) месяца, любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом другую Сторону за 10 (Десять) календарных дней до даты предполагаемого расторжения Договора. При расторжении Договора по указанному основанию, Эксплуатационные услуги и Коммунальные услуги, фактически оказанные Исполнителем на дату расторжения Договора, подлежат оплате Собственником.

8. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

8.2. Исполнитель приступает к исполнению настоящего Договора с _____ г. (на основании решения общего собрания собственников помещений, Протокол №___ от _____ г.).

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

8.4. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента возникновения за Собственником права собственности на помещение, но не ранее даты, указанной в п.8.2 Договора.

8.5. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений либо уведомления Исполнителя о прекращении Договора, за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

8.5. 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.

9. Заключительные положения

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

9.2. Настоящий Договор и Приложения к нему содержат в себе все договоренности между Сторонами и никакие устные договоренности или переписка не могут изменять положений настоящего Договора.

9.3. Все Приложения к настоящему Договору, согласованные и подписанные Сторонами, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Каждая из Сторон обязана подписать и вручить другой Стороне все документы, которые могут разумно потребоваться для выполнения всех условий и положений настоящего Договора.

9.5. Все уведомления, запросы, требования и иные письменные сообщения, которые требуются по настоящему Договору или в связи с ним, если иного особо не оговорено в настоящем Договоре, составляются на русском языке и считаются надлежащим образом выданными или представленными, если вручаются лично, направляются по почте по адресу, указанному в Договоре или содержащемуся в ЕГРЮЛ, передаются через курьерскую службу или по факсимильной связи, а также по электронной почте. Адресами получения считаются адреса, указанные Сторонами в разделе 10 настоящего Договора, или адреса, которые Стороны могут впоследствии сообщить друг другу в письменной форме либо содержащиеся в ЕГРЮЛ.

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

Приложение №1 - Перечень Общего имущества Здания, в т.ч. Базовых инженерных систем и оборудования;

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

Приложение №3 - Смета плановых затрат на Эксплуатационные услуги;

10. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Собственник:

Юридический адрес: _____

ОГРН: _____

ИНН/КПП: _____

р/с _____

в _____

к/сч. _____

БИК _____

Эл. почта _____

Исполнитель:

ООО «МонАрх-Сервис»

Юридический и фактический адрес: 125284,

г. Москва, Ленинградский проспект,
д.31А, стр. 1

ОГРН 51477463850065

ИНН 7714951692/ КПП 771401001

р/с 40702810840000004030

в ПАО Сбербанк России г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Эл. почта: client_info@mon-arch.ru

Генеральный директор

_____ / _____ /

м.п.

Генеральный директор

_____ / _____ /

м.п.

**Состав общего имущества
нежилого здания по адресу:
г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д.21А**

I. Общие сведения

1	Адрес нежилого здания	г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д.21А	
2	Кадастровый номер нежилого здания	77:08:0010004:11924	
3	Серия, тип постройки	Индивидуальный проект	
4	Год постройки	2018г.	
5	Количество этажей	8	
6	в т.ч. подземных	2	
7	Наличие цокольного этажа	нет	
8	Строительный объем, в т. ч. надземной части	62528,8 52945,5	куб. м куб. м
9	Площадь:		
	а) общая площадь здания	11563,8	кв. м
	б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества)	8404,3	кв. м
	в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества)	3159,5	кв. м
10	Количество лестниц	3	шт.
11	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	-	кв. м
12	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	77:08:0010004:10094	

II. Техническое состояние нежилого здания

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	Фундамент	Плитный монолитный железобетонный
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены- Монолитно-железобетонные пилоны, комбинированный кирпичный фасад, поризованный камень. Внутренние межквартирные стены – монолитный железобетон, кирпич, пеноблок, керамический блок
3	Перегородки	Пеноблок, либо кирпичные.
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Монолитные железобетонные перекрытия
5	Крыша	Кровля неэксплуатируемая железобетонная с гидроизоляцией
6	Полы	Монолитные железобетонные перекрытия
7	Проемы Окна Двери	Оконное и витражное остекление – в профилях из алюминиевых сплавов с заполнением двухкамерными стеклопакетами. Входные и технические двери – металлические.

8	Отделка внутренняя	Полная внутренняя отделка помещений общего пользования и технических помещений; Встроенные помещения общественного назначения (офисы) – без отделки.
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
	ванны напольные сети проводного радиовещания сигнализация лифт вентиляция	Система вентиляции: Для встроенных технических, подсобных и не жилых помещений помещений здания предусматриваются приточные и вытяжные системы вентиляции с механическим побуждением. Вентиляция подвала осуществляется через продухи в наружных стенах и естественной вытяжки. Лифты – 5 шт.
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	1. Система холодного водоснабжения/ пожарного водопровода: Двухзонная, с тупиковой магистральной сетью и нижней разводкой. 2. Система горячего водоснабжения: Двухзонная, с нижней разводкой магистральных трубопроводов, с циркуляцией по стоякам первой зоны и с верхней разводкой, с устройством главного подающего стояка, с циркуляцией – второй зоны. 3. Система водоотведения: Внутренние сети канализации выполнены из чугунных труб. 4. Система отопления: Система отопления Здания производится от ЦТП-1, двухтрубная, поквартирная. 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. Вертикальные стояки для лестничной клетки и межквартирного коридора проложены открыто. 5. Системы электроснабжения и заземления: Для электроснабжения объекта предусмотрена установка главных распределительных щитов ГРЩ-1, ГРЩ-2 ВРУ 13 БКТ (офис), ВРУ-Фитнес. Для подключения БКТ, имеющих различные назначения, предусмотрены следующие распределительные устройства: ВРУ 13.1 фитнес электроснабжение от ТП-10006 и ГРЩ-1; РУ 13.2 магазин электроснабжение от ГРЩ-1; РУ 13.3 кафе электроснабжение от ГРЩ-2; РУ 13.4 МОП электроснабжение от ГРЩ-2; РУ 13.5 мойка электроснабжение от ГРЩ-2. Подключение от ТП-10006 до ГРЩ, ВРУ выполняется кабелями марки ПвВГнг-1. Подключение от ГРЩ-1, ГРЩ-2 до распределительных устройств 13.1-13.5 выполняется кабелями ППГнг(А)-HF и ППГнг(А)-FRHF. Напряжение сети – 380/220В. Система заземления TN-C-S. Категории надежности электроснабжения потребителей – II, I. Коммерческий учет потребления электроэнергии

		предусматривается в водных панелях ГРЩ и ВРУ, коммерческий учет электроэнергии РУ 13.1-13.5 в распределительных панелях распределения электроэнергии учетно-распределительные панели, учет электроэнергии осуществляется с помощью многоквартирных счетчиков типа «Меркурий 230 ART».
	электрообеспечение	6. Система молниезащиты: Мероприятия по молниезащите выполняются в соответствии с требованиями СО 153-34.21.122-2003, для проектируемого здания установлен 3-й уровень защиты от прямого удара молнии. Электрообеспечение главных распределительных щитов, вводо-распределительных устройств производится от РТП-10006

Собственник:

Исполнитель:

ООО «МонАрх-Сервис»

Генеральный директор

_____ / _____ /

м.п.

Генеральный директор

_____ / _____ /

м.п.

**Эксплуатационные услуги
Бизнес-центр «Хорошёвский»
по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д.21А (далее - «Объект», «Здание»)**

1. Техническое обслуживание и контроль за техническим состоянием оборудования базовых инженерных систем Объекта (профилактическое обслуживание Оборудования), а именно:

1.1 Эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, включая, но не ограничиваясь следующим:

(а) Системы отопления:

- регулярные визуальные осмотры;
- контроль параметров теплоносителя в соответствии с сетевыми графиками;
- подготовка оборудования Индивидуального Теплового Пункта (ИТП) и тепло потребляющих установок к отопительному сезону;
- проведение гидравлических испытаний в Здании;
- получение актов готовности к отопительному сезону;
- контроль теплопотребления;
- оформление и сдача отчетов по показаниям узла учета тепла в Теплосеть;
- поверку приборов учета;
- ремонт и профилактическое техническое обслуживание оборудования, трубопроводов;
- использование расходных материалов (уплотнители, гибкие подводки, фитинги, арматура трубопроводная, пена монтажная и пена огнеупорная, материалы для промывки, фильтры и/или фильтрующие материалы, кислород, азот и пропан, электроды сварочные, нити и ленты, жидкости для промывки, соль таблетированная, клей, средства для прочистки, смазки, реагенты для промывки теплообменников, мешки, стандартные крепежные изделия и др.)

(б) Системы вентиляции и кондиционирования:

- визуальный и инструментальный контроль работы воздухозаборных устройств, клапанов, заслонок, фильтров, калориферов, воздухоохладителей, вентиляционных агрегатов, воздухораспределительных устройств;
- чистка фильтров и поверхностей теплообменников, воздухопроводов по мере загрязнения, за исключением технологического (кухонного) оборудования (выполняется специализированной службой);
- мелкий ремонт, в том числе профилактический, вышедшего из строя оборудования, воздухопроводов, трубопроводов;

1.2 Эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт водопроводно-канализационной сети (включая хозяйственно-питьевой водопровод, пожарный водопровод, спринклерную систему пожаротушения, канализацию, сантехприборы) включая, но не ограничиваясь следующим:

- регулярные визуальные осмотры;
- контроль потребления воды по показаниям водомера;
- профилактика возможных засоров с помощью применения механических и химических средств в местах общего пользования, в том числе очистка сифонов, трапов в санузлах, сливного приемка в подвале;
- текущий ремонт запорной и регулирующей арматуры, оборудования и трубопроводов;
- использование расходных материалов (уплотнители, прокладки, гибкие подводки, нити и ленты (уплотнительные), фитинги, арматура трубопроводная), пена монтажная и пена огнеупорная, материалы для промывки, фильтры и/или фильтрующие материалы, кислород, азот и пропан, электроды сварочные, нити и ленты, жидкости для промывки, соль таблетированная, клей, средства

для прочистки, смазки, реагенты для промывки теплообменников, мешки, стандартные крепежные изделия и др.).

1.3 Эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт внутреннего электрооборудования силовых и осветительных систем 380/220 вольт в зоне балансовой ответственности Собственника, внутреннего электроснабжения, системы обогрева кровли, фасадного освещения, электрооборудования и приборов включая, но не ограничиваясь следующим:

- регулярные визуальные осмотры;
- контрольные замеры с помощью приборов;
- контроль энергопотребления в соответствии с заявленными величинами;
- организация работ подрядной компании по проведению периодических электроизмерительных работ (замеры сопротивления изоляции, петли фаза-ноль сопротивления заземлению) электрического оборудования и сетей;
- оформление и сдача показаний счетчиков в электроснабжающую организацию;
- текущий ремонт оборудования, светильников, розеток, кабелей, проводов;
- профилактический и текущий ремонт отдельных узлов в соответствии с планово-профилактическим обслуживанием;
- текущая замена люминесцентных ламп в местах общего пользования Здания;
- использование расходных материалов (лампы, стартеры, батарейки (элементы питания), пена монтажная и пена огнеупорная, чистящие средства, смазки, стандартные крепежные изделия и др.).

1.4. Эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт систем диспетчеризации, включая, но не ограничиваясь следующим:

- проверка работоспособности и наладка клапанов, задвижек и механизмов;
- проверка работоспособности комплекса мер по защите от замерзания калориферов;
- контроль функционирования входных/выходных модулей контроллеров и электрических схем шкафов управления;
- коррекция при необходимости по требованию Заказчика значений настроечных параметров;
- настройка и коррекция графиков отопления центрального теплового пункта;
- текущий ремонт оборудования и кабелей;
- использование расходных материалов (батарейки (элементы питания), пена монтажная и пена огнеупорная, смазки, чистящие средства, стандартные крепежные изделия и др.).

1.5 Эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт охранных систем и систем пожарной сигнализации, пожаротушения и оповещения о пожаре, включая, но не ограничиваясь:

- внешний осмотр составных частей системы (шкафов электрического управления, приемно-контрольных приборов, шлейфа сигнализации, извещателей) на отсутствие повреждений;
- контроль основного и резервного источника питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно;
- профилактические работы, проверка работоспособности в ручном и автоматическом режимах;
- осмотр технологической части и комплексное опробование системы;
- устранение неисправностей;
- измерение сопротивления шлейфа;
- контроль состояния огнетушителей, организация своевременной заправки и освидетельствование;
- ведение журнала учета и поверки огнетушителей;
- перемотка пожарных рукавов на новую складку (кроме латексных);
- использование расходных материалов (батарейки (элементы питания), пена монтажная и пена огнеупорная, смазки, чистящие средства, стандартные крепежные изделия и др.).

1.6 Организация безопасной эксплуатации лифтов, включая, но не ограничиваясь следующим:

- техническое освидетельствование с помощью подрядных специализированных организаций;
- проведение осмотров, технического обслуживания и ремонта специализированной лифтовой организацией;

- организация работы лифтов, осуществление осмотра, контроля за работой лифтов посредством диспетчерского контроля;
- допуск к выполнению работ по техническому обслуживанию, ремонту и осмотру лифтов только обслуживающего персонала, аттестованного в порядке, установленном нормативными правовыми актами РФ.

2. Осуществление контроля за техническим состоянием Объекта:

- регулярные осмотры перекрытий, стен, кровли на предмет выявления протечек, деформаций и иных дефектов;
- локализация и устранение мелких дефектов;
- координация работ, производимых третьими лицами, привлеченными Собственником для устранения соответствующих дефектов, и выдача в необходимых случаях рекомендаций Собственнику;
- регулировка, текущий ремонт, замена замков, навесов, ручек, уплотнений, доводчиков на дверях, окнах и фрамугах;
- контроль за состоянием и мелкий ремонт кровли;
- контроль за состоянием и мелкий ремонт фасада, карнизов, водостоков;
- контроль за состоянием окон, стеклопакетов, подоконников, стеклоизделий, дверей и арматуры указанных элементов (замков, петель, доводчиков, ограничителей и др.), расположенных в местах общего пользования, мелкий ремонт и замена арматуры;
- контроль за состоянием осветительных приборов (светильники потолочные, аварийные аккумуляторные светильники, световые указатели выхода, выключатели, розетки и т.д.) и сантехнических приборов (сифоны, запорная и регулирующая арматура), расположенных в местах общего пользования, мелкий ремонт и замена вышеуказанных изделий;
- контроль за состоянием и мелкий ремонт внутренних лестниц;
- использование расходных материалов (дверная фурнитура (ручки, замки, доводчики, ограничители и т.п.), строительный материал (гипс, клей, штукатурка, краски), кисти, валики, пленка, скотч, пена монтажная и пена огнеупорная, смазки, чистящие средства, стандартные крепежные изделия и др.).

3. Администрирование вопросов эксплуатации и обслуживания Объекта, а именно:

3.1. предоставление лицам, осуществляющим какие-либо работы на Объекте, связанные с необходимостью использования инженерных систем Объекта и/или подключения к ним, а также размещающим и/или устанавливающим какое-либо оборудование и/или конструкции на Объекте, рекомендаций и/или обязательных инструкций по порядку и технологии производства таких работ;

3.2. оказание содействия лицам, осуществляющим с разрешения Собственника какие-либо ремонтно-строительные и иные работы на Объекте, в организации их работы (осуществление пропускного контроля, контроль отключения и подключения к инженерным коммуникациям, организация доступа к местам разгрузки/погрузки оборудования и маршрутам доставки к месту монтажа, приемка скрытых работ) подготовка технических условий по запросу Собственника, подготовка актов разграничения эксплуатационной ответственности по запросу Собственника;

3.3. разработка и оформление инструкций, схем, планов мероприятий (в том числе при возникновении аварийных ситуаций) по соблюдению норм и правил содержания и эксплуатации Объекта, пользования электроустановками и приборами, инженерными системами, правилами пожарной безопасности;

3.4. осуществление в рамках своей компетенции контроля и надзора за соблюдением всеми пользователями Объекта правил и требований эксплуатации, содержания и безопасности в помещениях, принятие не запрещенных законом мер, направленных на недопущение и устранение нарушений указанных норм и правил, а также осуществление координации деятельности всех служб Эксплуатационной организации (службы клининга, инженеров и т.д.), направленной на выполнение вышеуказанной обязанности;

3.5. осуществление взаимодействия с соответствующими контролирующими и надзорными органами, органами государственной власти при проведении ими проверок Объекта, оказание содействия в предоставлении им необходимой (запрошенной) документации и информации, в том числе при возникновении у указанных лиц каких-либо вопросов, претензий, предписаний

относительно содержания, технического обслуживания и эксплуатации Объекта, соблюдения необходимых норм и правил;

3.6. содействие в заключении договоров с поставщиками коммунальных услуг на Объект, проверка расчетов стоимости оказываемых услуг и объема выполненных работ/оказанных услуг соответствующими поставщиками коммунальных;

3.7. ежемесячное документирование и анализ расхода энергии, воды и иных коммунальных услуг на Объекте (включая помещения арендаторов) и представление Собственнику по его запросу отчета о фактическом потреблении коммунальных услуг не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за отчетным. Ежегодно проводить прогнозирование, расхода энергии, воды и иных коммунальных услуг на Объекте;

3.8. организация контроля и ведение учета по вывозу отходов с Объекта и их утилизации, представление Собственнику отчета о фактически вывезенных и утилизированных отходах по запросу Собственника;

3.9. содержание Оборудования, Объекта и прилегающей территории с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, а также правил пожарной безопасности;

3.10. подготовка Объекта и Инженерных систем к отопительному сезону;

3.11. администрирование договоров по гарантийному обслуживанию Оборудования Объекта (взаимодействие с третьими лицами по поводу выполнения ими своих гарантийных обязательств (включая направление таким лицам требований о необходимости устранения выявленных недостатков (указанные требования должны быть предварительно согласованы с Собственником), а также организацию и контроль за выполнением работ по гарантийному обслуживанию/ремонту).

3.12. Изготовление пропусков по заявкам Собственника;

3.13. Производить маркировку почтовых ящиков по заявкам Собственника.

4. Комплексную уборку Объекта и прилегающей территории, а именно:

- комплексная (один раз в день) и поддерживающая (по мере необходимости, но не реже одного раза в день) уборка мест общего пользования;
- установка и замена грязезащитных ковриков;
- мойка фасадов и наружного остекления Объекта;
- поддержание в течение дня сантехнических помещений (туалетных и гигиенических комнат) в надлежащем состоянии;
- контроль наличия расходных материалов Собственника в туалетных комнатах;
- проведение дератизации и дезинфекции мест общего пользования;
- полив проезжей и пешеходной частей территории;
- очистка дорожек для прохода на кровлю Объекта, проезжих и пешеходных частей территории Объекта от снега, льда, наледи, листвы, мусора (по мере необходимости, но не менее 1 раза в сутки);
- организация вывоза твердо-бытовых отходов с помощью привлечения специализированных организаций;
- вывоз снега (по мере необходимости);
- полив и уход по мере необходимости, не допуская ухудшения состояния озеленения;
- уход за элементами декоративного благоустройства, ландшафтного устройства территории Объекта, поддержание тротуаров и бордюров, осветительных столбов и светильников в надлежащем состоянии.

Регламент профилактического обслуживания инженерных систем.

1 Регламент профилактического обслуживания инженерных систем

1.1 Эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, включая, но не ограничиваясь, следующим:

1.1.1 Системы отопления и теплоснабжения:

ОПИСАНИЕ РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
Проверка общего технического состояния радиаторов, регулирующих клапанов и устранение видимых неисправностей	2 раза в год
Регулярные визуальные осмотры;	1 раз в день

Контроль параметров теплоносителя в соответствии с сетевыми графиками;	1 раз в день
Подготовка оборудования Центрального Теплового Пункта (ЦТП) к отопительному сезону;	1 раз в год
Проведение гидравлических испытаний в Здании в период отключения подачи теплоносителя;	1 раз в год
Получение актов готовности к отопительному сезону;	1 раз в год
Контроль теплопотребления;	1 раз в день
Оформление и сдача отчетов по показаниям узла учета тепла в Теплосеть;	1 раз в месяц
Контроль соблюдения комфортных температурных условий в помещениях;	1 раз в день
Мелкий ремонт и профилактическое техническое обслуживание оборудования, трубопроводов.	По мере необходимости

1.1.2 Системы вентиляции и кондиционирования:

ОПИСАНИЕ РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
ПРИТОЧНЫЕ И ВЫТЯЖНЫЕ СИСТЕМЫ ВЕНТИЛЯЦИИ	
Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
Проверка крепления воздухопроводов центральных блоков, при необходимости протяжка	4 раза в год
Проверка гибких соединений центральных блоков, при необходимости протяжка	4 раза в год
Проверка общего технического состояния блоков глушения, при необходимости их чистка и протяжка точек крепления	4 раза в год
Проверка общего технического состояния воздушных заслонок	4 раза в год
Чистка воздушных заслонок	4 раза в год
Проверка функционирования воздушных заслонок, при необходимости синхронизация с механическим приводом	4 раза в год
Проверка функционирования механического привода	4 раза в год
Проверка общего технического состояния вентиляторов	4 раза в год
Чистка вентиляторов	4 раза в год
Проверка подшипников вентиляторов, при необходимости их смазка или замена	4 раза в год
Проверка всех точек крепления вентиляторов	4 раза в год
Проверка общего технического состояния электромоторов	4 раза в год
Чистка электромоторов	4 раза в год
Проверка подшипников электромоторов, при необходимости их смазка или замена	4 раза в год
Проверка всех точек крепления электромоторов	4 раза в год
Протяжка электрических соединений электромоторов	4 раза в год
Проверка величины токов электромоторов	4 раза в год
Проверка общего технического состояния воздушных фильтров	12 раз в год
Чистка воздушных фильтров, при необходимости их замена	12 раз в год
Проверка всех точек крепления воздушных фильтров	4 раза в год
Проверка заданных параметров, при необходимости их регулировка	1 раз в день
Проверка состояния изоляции трубопроводов	4 раза в год
Проверка основного электропитания	Ежегодно
Протяжка электрических соединений	4 раза в год
Проверка величины токов	3 раза в год
Проверка технического состояния вентиляторов	3 раза в год
Чистка вентиляторов, при необходимости смазка	3 раза в год

Чистка воздушных фильтров, при необходимости их замена	12 раз в год
Осмотр и чистка теплообменников (по мере необходимости)	2 раза в год
Гидравлические испытания повышенным давлением теплообменников	Ежегодно
КОНДИЦИОНЕРЫ СПЛИТ-СИСТЕМА	
Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
Проверка работы предохранительных и регулирующих устройств	4 раза в год
Протяжка электрических соединений компрессорных блоков	4 раза в год
Протяжка сальниковых уплотнений запорной арматуры	4 раза в год
Проверка величины токов компрессорных блоков	4 раза в год
Проверка величины токов тепловых насосов	2 раза в год
Проверка герметичности холодильного контура	4 раза в год
Проверка количества хладагента, при необходимости дозаправка	2 раза в год
Проверка технического состояния вентиляторов	4 раза в год
Чистка вентиляторов, при необходимости смазка	4 раза в год
Протяжка электрических соединений эл. двигателей вентиляторов	Ежегодно
Проверка величины токов эл. двигателей вентиляторов	Ежегодно
Осмотр и чистка теплообменников (по мере необходимости)	1 раз в год
Чистка фильтров внутренних блоков	12 раз в год
КОНДИЦИОНЕРЫ КАССЕТНЫЕ	
Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
Проверка работоспособности вентиляторов	2 раза в год
Проверка работоспособности управляющего модуля	2 раза в год
Осмотр и чистка теплообменников (по мере необходимости)	2 раза в год
Чистка воздушных фильтров, при необходимости их замена	12 раз в год
НАСОСЫ ЦИРКУЛЯЦИОННЫЕ	
Осмотр и устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
Проверка уровня шума насосов и их производительности	4 раза в год
Смазка подшипников (согласно инструкции завода-изготовителя)	2 раза в год
Удаление загрязнений, следов коррозии (подкраска при необходимости)	2 раза в год
Обслуживание электрооборудования, КИП	2 раза в год
ТЕПЛООБМЕННИКИ	
Осмотр и устранение видимых неисправностей	Ежемесячно
Чистка теплообменников	Ежегодно
Испытание повышенным давлением внутреннего контура	Ежегодно
Гидропневматическая или химическая промывка	согл. инструкции
ТРУБОПРОВОДЫ, ЗАЩИТНАЯ И РЕГУЛИРУЮЩАЯ АРМАТУРА СИСТЕМЫ ХОЛОДОСНАБЖЕНИЯ	
Осмотр и устранение видимых неисправностей трубопровода и теплоизоляции	Ежемесячно
Осмотр и устранение видимых неисправностей запорной, регулировочной и защитной арматуры	3 раза в год
Осмотр и устранение видимых неисправностей расширительного бака	2 раза в год
Гидравлическое испытание повышенным давлением	Ежегодно
Обслуживание электрооборудования, КИП	2 раза в год
Снятие с трубопровода, разборка, осмотр внутренних узлов запорной, регулировочной и защитной арматуры на предмет чистоты и плотности соединений	1 раз в 5 лет

1.1.3 Эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт водопроводно-канализационной сети (включая хозяйственно-питьевой водопровод, канализацию, сантехприборы, ливнестоки внутренние и наружные водостоки), включая, но не ограничиваясь, следующим:

НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
СИСТЕМА ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ	
Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
Чистка фильтров	2 раза в год
Осмотр и устранение видимых неисправностей водонагревателей	1 раз в месяц
Контроль потребления воды по показаниям водомера;	1 раз в день
Профилактика возможных засоров с помощью применения механических и химических средств в местах общего пользования, в том числе очистка сифонов, трапов в санузлах, сливного приемка в подвале;	По мере необходимости
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
Проверка гидравлических соединений	2 раза в год

1.1.4. Организация эксплуатации, технического обслуживания наружных сетей (ливневая канализация и бытовая канализация) с привлечением подрядных организаций, включая, но не ограничиваясь, следующим:

НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
Очистка решеток от мусора	1 раз в месяц
Промывка канализационной системы	2 раза в год

2.1. Эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт электроустановок Собственника, включая системы электроснабжения до 1000 Вольт в зоне балансовой ответственности Собственника, осветительные системы, электротехнологические системы и агрегаты, электрооборудование и электроприборы.

Эксплуатация электроустановок Собственника должна производиться в полном объеме, предусмотренном Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, Правилами по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок, другими нормативными документами, регламентирующими эксплуатацию инженерных систем, в том числе включая, но не ограничиваясь следующим:

НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ СЕТЬ ВНУТРЕННЕГО ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ ВВОДНЫЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ УСТРОЙСТВА (ВРУ)	
Осмотр и устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
Протоколирование основных показаний	1 раз в день
Чистка	Ежемесячно
Измерение температуры контактов, кабелей и шин (дистанционным измерителем температуры)	2 раза в год
Проверка степени затяжки соединительных зажимов	Ежегодно
Проверка состояния предохранительных разъединителей	Ежегодно
Проверка функционирования измерительных приборов	1 раз в день
Проверка функционирования УЗО	4 раза в год
Проверка функционирования электронных устройств (таймеров, датчиков, реле, и.т.д.)	2 раза в год

СИЛОВАЯ ЭЛЕКТРОПРОВОДКА, ВКЛЮЧАЯ ОКОНЕЧНЫЕ УСТРОЙСТВА (РОЗЕТКИ, ВЫКЛЮЧАТЕЛИ И ДР.)	
Осмотр и устранение видимых неисправностей (открытой электропроводки)	1 раз в месяц
Испытания (измерения сопротивления) изоляции и защиты	1 раз в 3 года
Осмотр и устранение видимых неисправностей силовых контактов и коммутирующих шин в распред. устройствах до 0.4 кВ.	Ежемесячно
СИСТЕМА ОСВЕЩЕНИЯ	
Осмотр и проверка работоспособности светильников и устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
Проверка основного и аварийного электропитания	2 раза в год
Осмотр и чистка аккумуляторных батарей	4 раза в год
Чистка светильников	4 раза в год

2.1.1. Регламент проведения технического обслуживания АВР системы электроснабжения.

НАИМЕНОВАНИЕ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТЫ	ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
Внешний осмотр один раз в месяц	При внешнем осмотре: – визуально проверить отсутствие механических повреждений корпуса, проводов и разъемов; – проверить прочность крепления АВР в месте его установки; – проверить качество крепления проводов к разъёмам; – протереть корпус блока ветошью в случае чрезмерного накопления пыли и грязи, предварительно выключив питание.
Проверка работоспособности 2 раза в год	Проверка работы от основного ввода. Проверка работы от резервного ввода.

3.1 Эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт систем пожарной безопасности, сигнализации, пожаротушения и оповещения о пожаре, включая, но, не ограничиваясь следующим:

НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
СИСТЕМА ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ	
Осмотр приемно-контрольной панели, извещателей, модулей.	1 раз в день
Контроль рабочего положения выключателей, исправность световой индикации, наличие пломб	1 раз в месяц
Проверка работоспособности составных частей установки и системы в целом	4 раза в год
Профилактические работы (чистка, продувка датчиков и т.д.)	4 раза в год
СИСТЕМА ГОЛОСОВОГО ОПОВЕЩЕНИЯ	
Осмотр и устранение видимых неисправностей, проверка работоспособности	1 раз в день
Проверка работы громкоговорителей	4 раза в год
Проверка основного и аварийного электропитания	4 раза в год
Проверка исправности блоков питания	4 раза в год
Проверка исправности световой индикации	Ежемесячно
СИСТЕМЫ ПРОТИВОДЫМНОЙ ЗАЩИТЫ	
Осмотр и устранение видимых неисправностей вентиляторов установок подпора воздуха и дымоудаления, проверка работоспособности	1 раз в месяц
Проверка общего технического состояния вентиляторов	4 раза в год
Чистка вентиляторов	4 раза в год
Проверка подшипников вентиляторов, при необходимости их смазка или замена	4 раза в год
Проверка всех точек крепления вентиляторов	4 раза в год
Проверка общего технического состояния электромоторов	4 раза в год

Чистка электромоторов	4 раза в год
Проверка подшипников электромоторов, при необходимости их смазка или замена	4 раза в год
Проверка всех точек крепления электромоторов	4 раза в год
Протяжка электрических соединений электромоторов	4 раза в год
Проверка величины токов электромоторов	4 раза в год
Осмотр и устранение неисправностей клапанов дымоудаления (загрязнения, механические повреждения, коррозия)	4 раза в год
Проверка работоспособности огнезадерживающих клапанов	4 раза в год
СИСТЕМЫ ВОДЯНОГО ПОЖАРОТУШЕНИЯ	
ПОЖАРНЫЙ ВОДОПРОВОД	
Внешний осмотр трубопроводов и устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
СПРИНКЛЕРНОЕ ПОЖАРОТУШЕНИЕ (АУПТ)	
Внешний осмотр технологической части (трубопроводы, краны, насосы и т.д.)	1 раз в день
Внешний осмотр электротехнической части (шкафы управления, эл. двигатели и т.д.)	1 раз в день
Внешний осмотр сигнализационной части - приемно-контрольных устройств	1 раз в день
Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры и т. д.	1 раз в день
Контроль основного и резервного источников питания	1 раз в месяц
Проверка работоспособности составных частей установки (технологической части, электротехнической части, сигнализационной части)	2 раза в год
Проверка работоспособности установки в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	4 раза в год
Профилактические работы (чистка, смазка, продувка датчиков и т.д.)	4 раза в год
Промывка трубопроводов, смена воды в резервуарах	Ежегодно
ПОЖАРНЫЕ КРАНЫ И ГИДРАНТЫ	
Внешний осмотр кранов и гидрантов, устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
РУЧНОЕ ПОЖАРОТУШЕНИЕ	
Осмотр и устранение видимых неисправностей огнетушителей (механические повреждения, наличие инвентарного номера, паспорта)	4 раза в год
Проверка веса заряда (взвешиванием)	Ежегодно
Перекатка рукавов	1 раз в год

4.1 Организация безопасной эксплуатации лифтов, эскалаторов, включая, но, не ограничиваясь следующим:

- техническое освидетельствование с помощью подрядной организации;
- проведение осмотров, технического обслуживания и ремонта лифтов и эскалаторов в соответствии с прилагаемой документацией по эксплуатации;
- осуществление осмотра лифтов и эскалаторов или контроля за работой лифтов и эскалаторов посредством диспетчерского контроля, технического обслуживания и ремонта специализированной организацией;
- допуск к выполнению работ по техническому обслуживанию, ремонту и осмотру лифтов и эскалаторов только обслуживающего персонала, аттестованного в порядке, установленном нормативными правовыми актами РФ.

5.1 Эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт систем автоматического контроля, включая, но, не ограничиваясь, следующие работы:

РАБОТЫ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ, НЕ РЕЖЕ
СИСТЕМА АВТОМАТИКИ И ДИСПЕТЧЕРИЗАЦИИ	
проверка работоспособности и наладка клапанов, задвижек и исполнительных механизмов;	1 раз в месяц
проверка работоспособности комплекса мер по защите от замерзания калориферов;	1 раз в год
тестирование контроллеров;	1 раз в месяц
контроль функционирования входных/выходных модулей контроллеров и электрических схем шкафов управления;	1 раз в месяц
коррекция по требованию Управляющей компании временных суточных, недельных и годовых программ;	По мере необходимости
коррекция по требованию Управляющей компании значений настроечных параметров;	По мере необходимости
настройка и коррекция графиков отопления центрального теплового пункта;	По мере необходимости
текущий ремонт оборудования и кабелей.	Согласно графика ППР
СИСТЕМА ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ	
Чистка системного блока и монитора от пыли, проверка системы охлаждения рабочих станций	4 раза в год
Проверка исправности подключения интерфейсных проводов и шлейфов, электропроводки и сетей заземления рабочих станций, серверных стоек.	4 раза в год
Проверка работы программного обеспечения рабочих станций, серверных стоек.	1 раз в год
Осмотр, при необходимости отбраковка и ремонт вышедших из строя деталей и отдельных узлов рабочих станций, серверных стоек.	2 раза в год
Очистка кожуха, стекла гермокожуха камеры от пыли и грязи.	4 раза в год
Проверка надёжности разъёмов и соединений кабелей видеокамеры	4 раза в год
Юстировка видеокамеры по резкости и углу обзора	2 раза в год
Система контроля управления доступом (СКУД)	
Проверка исправности подключения интерфейсных проводов и шлейфов, электропроводки и сетей заземления шкафа управления СКД.	4 раза в год
Осмотр, при необходимости отбраковка и ремонт вышедших из строя деталей и отдельных узлов шкафов управления СКД.	2 раза в год
Проверка исправности сигнальных устройств шкафов управления СКД.	4 раза в год
Проверка исправности подключения интерфейсных проводов и шлейфов, электропроводки и сетей заземления оборудования СКД(ЭМЗ, КМВ, МК, считыватели)	4 раза в год
Проверка работоспособности картой и кнопкой выхода оборудования СКД.	4 раза в год

6.1 Эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт Зданий и Мест общего пользования Объекта, включая, но, не ограничиваясь следующим:

- регулярные осмотры перекрытий, стен, фасада, кровли на предмет выявления протечек, деформаций и иных дефектов;
- локализация и устранение мелких дефектов (покрасочные работы внутренних стен, локальная замена напольной плитки);
- координация работ, производимых третьими лицами, привлеченными Собственником для устранения соответствующих дефектов, и выдача в необходимых случаях рекомендаций Собственнику;
- регулировка, текущий ремонт, замена замков, навесов, ручек, уплотнений, доводчиков на дверях, окнах в местах общего пользования и фрамугах;
- контроль за состоянием и текущий ремонт кровли Зданий; контроль за состоянием и текущий ремонт фасада, карнизов, водостоков;

- контроль за состоянием и текущий ремонт конструкций, установленных на крыше (ограждения, плenumы, лестницы, воздухозабор, парапеты, надстроек кровли, основания оборудования);

- контроль за состоянием окон, стеклопакетов, подоконников, стеклоизделий, дверей и арматуры указанных элементов (замков, петель, доводчиков, ограничителей и др.), расположенных в Местах общего пользования, текущий ремонт и замена арматуры;

- контроль за состоянием осветительных (светильники потолочные, аварийные аккумуляторные светильники, указывающие путь на эвакуационные лестницы, выключатели, розетки и т.д.) и сантехнических приборов (сифоны, запорная и регулирующая арматура), расположенных в Местах общего пользования, текущий ремонт и замена вышеуказанных изделий;

- контроль за состоянием и текущий ремонт внутренних лестниц, а также заборов и ограждений по периметру окружающих Прилегающую территорию Объекта (включая ворота, калитки и их арматуру, столбов, люков, частичная замена бордюрных камней);

- контроль за состоянием покрытия проезжей части автомобильной парковки и ее разметки

7.1 Состав услуг по техническому обслуживанию лифтов

Базовый модуль

Кабина: освещение, внутреннее состояние, таблички, сигнализация, связь, вентилятор (работы 1,2)

Дверь кабины: кнопка открывания, ограничитель усилия закрывания, фотоэлемент, паз порога дверей кабины, панели двери и направляющих башмаков (работы 1,2,3,4)

Общие работы на каждом этаже: точность остановки, дисплеи, кнопки приказов, надежность крепления панели, порог двери площадки и зазор между кабиной/ порогом двери кабины и порогом шахты. Комфортность поездки (работы 1,2,3)

Панель управления: проверка кодов неисправностей, устройство защитного отключения, аварийное освещение, система ручного растормаживания тормоза, тест проверки точности выравнивания, система интерком (работы 1,2,3)

Машинное помещение / крыша кабины: освещение, очистка крыши кабины, уровень масла, визуальная проверка лебедки, механизм ограничителя скорости (работы 1,2,3)

Шахта лифта: тормоз лебедки, электрический и механический замок дверей шахты, зазор отводки и синхронизации, направляющие башмаки дверей шахты, шайбы тросов, натяжение подвесных тросов (работы 1,2,3)

Приямок: Проверка маслосборников, освещение, чистка приямка (работы 1,2,3)

Модуль шахты

Каркас кабины / крыша кабины: трос ограничителя скорости, механизм ловителей, контакт ограничителя скорости, верхние буфера, верхние направляющие башмаков кабины, батарея аварийной сигнализации, крепление аварийного люка (работы 1,2,3,4,5)

Шахта лифта: позиционирующие устройства кабины, подвесные троса, трос ограничителя скорости, рамы противовесов, шкивов и грузов противовеса, проверка шума подшипников шкивов, проверка зазоров между направляющими башмаками противовесов и кабины (работы 1,2,3,4)

Приямок: нижние башмаки направляющих кабины, шкивы подвесных тросов и ограждений, буфера и центровка относительно опорной площадки, подвесной кабель, зазор/ перебеги буфера противовеса (работы 1,2,3,4,5)

Модуль дверей шахты

Проверка дверей шахты на этажах: механическая работа дверей шахты, дверные панели (работы 1,2)

Проверка двери шахты из шахты: балка дверей, блокировка дверей шахты, система закрывания дверей шахты, пороги и направляющие башмаки дверей шахты, отводка (работы

1,2,3,4)

Модуль привода дверей кабины

Двери кабины в целом: дверные панели, порог кабины, нижние направляющие башмаки, крепление щита под порогом (работы 1,2,3)

Привод дверей: привод дверей, отклоняющие блоки, натяжение и износ ремней, регулировка контактной поверхности для контакта дверей, крепление кабелей и механизма предохранительных устройств, заземление и электрические соединения (работы 1,2,3,4)

Верхняя балка: очистка, ролики подвески, контроллики, синхронизирующий трос, синхронизирующие ролики, устройство отпирания (работы 1,2,3)

Модуль лебедки

Лебедка МХ: подшипник ведущего шкива, ведущий шкив и ограждения, крепление кабелей питания лебедки, тахометр и ролики, тормозные шкивы, толщина тормозных накладок, статические испытания тормозов (работы 1,2,3,4)

Модуль панели управления (контроллера)

Контроллер: освещение, чистота, индикатор зоны дверей, кабель питания лебедки, установки весового устройства, запись показаний счетчика стартов, система дистанционной сигнализации (работы 1,2,3,4)

Модуль сигнализации

Сигнализация: указатели положения кабины, дисплеи, кнопки, иные элементы сигнализации в зависимости от модели лифта (на каждом этаже) (работы 1,2)

Примечания:

- 1) Для каждого элемента модуля выполняются конкретные работы из следующего перечня работ:
 1. Визуальный осмотр
 2. Эксплуатационный осмотр
 3. Чистка
 4. Регулировка
 5. Смазка
- 2) Базовый модуль выполняется ежемесячно. Остальные модули выполняются согласно периодичности, рекомендованной заводом-изготовителем.

СЕРВИС-ПЛАН ПО УБОРКЕ

ОПИСАНИЕ РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
Входные группы Бизнес-центра	
Сухая, влажная уборка пола с применением профессиональных моющих средств	Ежедневно (по мере необходимости, но не реже одного раза в день)
Сухая вакуумная уборка пылегрязезащитных ковров	Ежедневно
Влажная уборка плинтусов	1 раз в неделю
Замена одноразовых полиэтиленовых пакетов	Ежедневно
Очистка мусорных корзин, других накопителей и временное складирование отходов в специально отведенных местах на срок не более 11 месяцев	Ежедневно (по мере необходимости, но не реже одного раза в день)

Удаление локальных загрязнений со стеклянных поверхностей до 1,8 м	Ежедневно
Удаление пятен со стен, перегородок, дверей до 1,8 м	Ежедневно
Чистка решеток для обуви	1 раз в неделю
Мойка остекления входных групп до 2,5 м	1 раз в неделю
Удаление пятен с указателей, информационных досок и стендов, чистка потолочных светильников выше 1,8м	1 раз в квартал
Доставка и замена с раскладкой пылегрязезащитных ковров в сроки, согласованные сторонами	1 раз в неделю По графику с изменением количества ковров и периодичности замены в зимний (с 01 ноября по 31 марта) и летний с 01 апреля по 31 октября)
Санузлы	
Влажная ручная уборка пола с применением средств с дезинфицирующими свойствами	Ежедневно
Удаление пятен, волос и другого мусора, удаление известкового налета, водного камня с поверхностей раковин, кранов и стоков раковин с применением средств с дезинфицирующими свойствами	Ежедневно
Мойка унитазов, писсуаров, сидений с двух сторон, наружных частей подводки сантехники	Ежедневно
Удаление пятен с диспенсеров и оборудования	Ежедневно
Очистка мусорных корзин, других накопителей и временное складирование отходов в специально отведенных местах на срок не более 11 месяцев	Ежедневно (по мере необходимости, но не реже одного раза в день)
Замена одноразовых полиэтиленовых пакетов	Ежедневно (по мере необходимости, но не реже одного раза в день)
Удаление пятен и полировка зеркал	Ежедневно
Удаление пятен со стен, перегородок, дверей до 1,8 м с применением средств с дезинфицирующими свойствами	Ежедневно
Чистка стоков с применением моющих средств с дезинфицирующими свойствами	Ежедневно
Контроль наличия бумажных полотенец/салфеток для рук, жидкого мыла, туалетной бумаги, освежителей воздуха, заправка диспенсеров расходными материалами (расходные материалы входят в стоимость договора)	Ежедневно (по мере необходимости, но не реже одного раза в день)
Мытье и дезинфекция мусорных корзин, туалетных ершиков и гигиенических емкостей	1 раз в неделю
Влажная уборка плинтусов	1 раз в неделю
Протирка потолочных светильников, очистка вентиляционных решеток и радиаторов	2 раза в месяц
Мойка горизонтальных и вертикальных поверхностей на всю высоту	1 раз в месяц
Чистка межплиточных швов половой плитки с применением моющих средств с дезинфицирующими свойствами	1 раз в месяц
Влажная уборка (если позволяет характер покрытия) кафельных стан и стыков на высоту не более 3 м	1 раз в квартал
Коридоры, холлы, вестибюли	
Влажная уборка полов с применением профессиональных моющих средств	Ежедневно (по мере необходимости, но не реже одного раза в день)
Сухая вакуумная уборка ковровых покрытий	Ежедневно
Очистка мусорных корзин, других накопителей,	Ежедневно (по мере необходимости, но не реже

замена мусорных пакетов и временное складирование отходов в специально отведенных местах на срок не более 11 месяцев	одного раза в день)
Удаление локальных загрязнений со стен, обработанных влагостойким покрытием до 1,8 м	Ежедневно
Удаление пыли и локальных загрязнений с полотен дверей, дверных коробок, наличников, доводчиков и ручек, со стеклянных поверхностей на высоту до 1,8 м	Ежедневно
Удаление пыли и пятен с подоконников, выступающих поверхностей, пожарных шкафов, радиаторов отопления до 1,8 м	1 раз в неделю
Влажная уборка плинтусов	1 раз в неделю
Удаление пыли и пятен с розеток, выключателей, электрощитов, с открытых поверхностей радиаторов отопления, с декоративного оформления на высоту до 1,8 м	1 раз в неделю
Удаление пыли и пятен с решеток и диффузоров приточно-вытяжной вентиляции на потолках и стенах на высоту до 3 м	1 раз в месяц
Мойка окон с внутренней стороны при наличии свободного доступа	2 раза в год
Запасные эвакуационные лестницы	
Влажная ручная уборка пола	1 раз в неделю
Удаление пыли и пятен с перил и балясин	1 раз в неделю
Очистка мусорных корзин, других накопителей, замена мусорных пакетов и временное складирование отходов в специально отведенных местах на срок не более 11 месяцев	1 раз в неделю
Удаление пыли и локальных загрязнений с полотен дверей, дверных коробок, наличников, доводчиков	1 раз в неделю
Удаление загрязнений со стен и перегородок до 1,8 м	1 раз в неделю
Удаление пыли и пятен с подоконников, выступающих поверхностей, пожарных шкафов, радиаторов отопления до 1,8 м	1 раз в месяц
Влажная уборка плинтусов	1 раз в неделю
Мойка остекления дверей пожарных лестниц с внутренней стороны (весна, осень)	2 раза в год
Лифты Бизнес-центра	
Влажная уборка пола	Ежедневно (по мере необходимости, но не реже одного раза в день)
Полировка зеркал, стеклянных поверхностей	Ежедневно
Удаление пыли, пятен, локальных загрязнений, следов пальцев со стен в лифтовых кабинах (если позволяет характер покрытия), панелей управления, натирка дверей лифтов на высоту до 1,8 м	Ежедневно
Уборка технических помещений в присутствии технического персонала (венткамеры, тепловые пункты, насосные, машинные отделения лифтов, щитовые)	
Влажная уборка пола	1 раз в неделю
Сбор мусора и временное складирование отходов в специально отведенных местах на срок не более 11 месяцев	1 раз в неделю
Удаление пыли и пятен со стен выше 1,8 м, дверей, дверных ручек, радиаторов отопления	1 раз в месяц

Зоны погрузки и разгрузки основная уборка	
Сбор мусора с этажей Бизнес-центра и временное складирование отходов в специально отведенных местах на срок не более 11 месяцев	Ежедневно (по мере необходимости, но не реже одного раза в день)
Удаление локальных загрязнений со стен, обработанных влагостойким покрытием на высоте до 1,8 м	Ежедневно
Влажная уборка стен выше 1,8м	1 раз в месяц
Организация вывоза мусора с привлечением третьих лиц	По мере необходимости

**Прилегающая территория,
включая въезд на паркинг, входная группа в Бизнес-центр, стилобат**

ОПИСАНИЕ РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
Летний период (апрель-октябрь)	
Сбор мусора и временное складирование отходов в специально отведенных местах на срок не более 11 месяцев	Ежедневно
Удаление загрязнений с наружных лестниц, цоколя здания до высоты 1,8 м	Ежедневно
Ручное подметание территории	Ежедневно
Контроль за чистотой фасада и входных групп (удаление несанкционированных объявлений, наклеек, жвачки, окурков)	Ежедневно
Удаление мусора из урн, замена пакетов	Ежедневно
Очистка решеток дождеприемных лотков от грунтово-песчаных наносов и мусора	1 раз в неделю
Уборка кровли	1 раз в неделю
В теплый период с мая по октябрь	
Полив газона	Ежедневно
Сезонное содержание газона и клумб (подсев и покос травы)	1 раз в неделю
Уход за элементами декоративного благоустройства, поддержание тротуаров и бордюров, осветительных столбов и светильников в надлежащем состоянии	Ежедневно
Зимний период (ноябрь-март)	
Ручная и механизированная уборка снега	Ежедневно (по мере необходимости)
Скалывание льда и удаление снежно-ледяных образований	Ежедневно (по мере необходимости)
Сбор и подметание снега	Ежедневно (по мере необходимости)
Складирование снега в отведенных местах	Ежедневно (по мере необходимости)
Обработка проходных зон, проезжей части, парковок противогололедными материалами	По мере необходимости
Удаление загрязнений с наружных лестниц, цоколя здания до высоты 1 м	Ежедневно
Сбор мусора, замена мусорных пакетов и временное складирование отходов в специально отведенных местах на срок не более 11 месяцев	Ежедневно
Организация вывоза снега с привлечением третьих лиц	По мере необходимости
Специализированные работы	
Дератизация и дезинсекция мест общего пользования	Ежемесячно по графику

Мойка остекления фасада здания (весна, осень) Бизнес-центра

2 раза в год

Собственник:

Исполнитель:

ООО «МонАрх-Сервис»

Генеральный директор

_____/_____/

м.п.

Генеральный директор

_____/_____/

м.п.

**Плановый расчет ставки за содержание, техническое обслуживание и управление
объектом БЦ "Хорошевский"**

по адресу: г. Москва, 3-я Хорошевская ул., д.21А

<i>Площадь общая, м2</i>	11 563,80
<i>Площадь полезная, м2</i>	8 404,30
<i>Площадь МОП, м2</i>	3 159,50

№ п/п	Статья затрат	Стоимость, руб./м2 в месяц с учетом НДС
1.	Охранные услуги (в т.ч. СКУД и пропускная система)	14,01
1.1	Охранная служба	12,45
1.2	Обслуживание СКУД и пропускной системы	1,56
2	Комплексная уборка МОП здания и прилегающей территории	47,58
2.1	Внутренняя уборка МОП	22,41
2.2	Уборка и благоустройство прилегающей территории	11,10
2.3	Работы по сбору и вывозу ТБО	11,39
2.4	Работы по уборке и вывозу снега	1,80
2.5	Дератизация и дезинсекция	0,87
3.	Комплексное обслуживание базовых инженерных систем и МОП (электроснабжение, ХВС и ГВС, канализация, отопление)	21,48
4.	Комплексное обслуживание и ремонт МОП	7,89
5.	Работы по содержанию и обслуживанию лифтов	7,94
6.	Страхование лифтов	0,06
7.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	5,18
8.	Администрирование комплекса	11,82
9.	Административно-управленческие расходы	5,80
10.	Норма прибыли	18,26
11.	ИТОГО, с учетом НДС	140,03
12.	в т.ч. НДС, 20%	23,34

Собственник:

Генеральный директор

Исполнитель:

ООО "МонАрх-Сервис"
Генеральный директор

**МЕТОД РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
в нежилом здании (Бизнес-центр)
по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д.21А (далее – «Здание», «Бизнес-центр»)**

Сумма платы за пользование Собственником коммунальными услугами складывается из следующих величин:

- 1) плата за использование электроэнергии ($P_{э/э}$);
- 2) плата за обеспечение водоснабжением и водоотведением ($P_{в/в}$);
- 3) плата за обеспечение тепловой энергией ($P_{т/э}$);
- 4) плата за прием и транспортировку сточных вод и сброс загрязняющих веществ со сточными водами кроме сверхнормативных ($P_{сброс}$);
- 5) плата за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения кроме сверхнормативных ($P_{н/в}$).

Расчет данных величин производится по формулам 1 – 3:

$$P_{э/э} = V_{э/э} * t_{э/э} \quad (1)$$

где $V_{э/э}$ – итоговый объем потребления электроэнергии Собственником (измеряется в киловаттах – кВт); метод расчета $V_{э/э}$ описан в пункте 2 данного приложения;

$t_{э/э}$ – тариф на оплату электроэнергии в отчетном периоде (рублей за 1 кВт).

Тариф устанавливается ресурсоснабжающей организацией (поставщиком услуг).

$$P_{в/в} = V_{в/в} * t_{в/с} + V_{в/в} * t_{в/о} \quad (2)$$

где $V_{в/в}$ – итоговый объем потребления воды Собственником (измеряется в метрах кубических – м³); метод расчета $V_{в/в}$ описан в пункте 3 данного приложения;

$t_{в/с}$ – тариф на оплату водоснабжения в отчетном периоде (рублей за м³);

$t_{в/о}$ – тариф на оплату водоотведения в отчетном периоде (рублей за м³).

$$P_{т/э} = V_{т/э} * t_{т/э} \quad (3)$$

где $V_{т/э}$ – объем потребления тепловой энергии Собственником (измеряется в гигакалориях – Гкал); метод расчета $V_{т/э}$ описан в пункте 4 данного приложения;

$t_{т/э}$ – тариф на оплату тепловой энергии в отчетном периоде (рублей за 1 Гкал)

Метод расчета $P_{сброс}$ и $P_{н/в}$ представлен в пункте 5 данного приложения.

2. МЕТОД РАСЧЕТА ИТОГОВОГО ОБЪЕМА ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

Расчет итогового объема потребления электроэнергии Собственником проводится по формуле 4:

$$V_{э/э} = V_{э/э\text{инд}} + V_{э/э\text{моп}} + V_{э/э\text{цтп}} \quad (4)$$

где $V_{\text{э/эинд}}$ – объем индивидуального потребления электроэнергии Собственником, рассчитываемый, как суммарное потребление по показаниям всех индивидуальных приборов учета (ИПУ) электроэнергии в помещении Собственника;

$V_{\text{э/эмоп}}$ – объем доли компенсации Собственником расходов на потребление электроэнергии в Местах общего пользования (МОП);

$V_{\text{э/эцтп}}$ – доля компенсации Собственником расхода электроэнергии (измеряется в киловаттах – кВт), используемой ЦТП для выработки тепловой энергии.

2.1. Метод расчета индивидуального потребления электроэнергии

$$V_{\text{э/эинд}} = \sum V_{\text{э/эипу}} \quad (5)$$

где $\sum V_{\text{э/эипу}}$ – суммарный объем потребления электроэнергии Собственника по показаниям всех ИПУ электроэнергии в помещении Собственника. Итоговое показание отдельного прибора учета рассчитывается по формуле 6:

$$V_{\text{э/эипу}} = (V_{\text{э/эипу}}^{\text{текущее}} - V_{\text{э/эипу}}^{\text{предыдущее}}) * k^t \quad (6)$$

где $V_{\text{э/эипу}}^{\text{текущее}}$ – текущие показания ИПУ электроэнергии (снимаются ежемесячно в конце отчетного месяца);

$V_{\text{э/эипу}}^{\text{предыдущее}}$ – показания ИПУ электроэнергии, снятые в предыдущем отчетном периоде;

k^t – коэффициент трансформации нагрузки.

2.2. Метод расчета доли компенсации расходов на потребление электроэнергии в МОП

$$V_{\text{э/эмоп}} = V_{\text{э/эмоп}}^{\text{БЦ}} * \frac{S_{\text{инд}}}{S_{\text{БЦ}}} \quad (7)$$

где $V_{\text{э/эмоп}}^{\text{БЦ}}$ – объем расхода электроэнергии в МОП Бизнес-центра, рассчитывается по формуле 8;

$S_{\text{инд}}$ – площадь Помещения Собственника;

$S_{\text{БЦ}}$ – полезная площадь Бизнес-центра.

$$V_{\text{э/эмоп}}^{\text{БЦ}} = \left(V_{\text{э/эБЦ}} - \sum V_{\text{э/эинд}} \right) \quad (8)$$

где $V_{\text{э/эБЦ}}$ – объем общего потребления электроэнергии в Бизнес-центре (ежемесячно снимается с общих приборов учета Бизнес-центра);

$\sum V_{\text{э/эинд}}$ – суммарный объем индивидуального потребления электроэнергии всеми Собственниками в Бизнес-центре.

2.3. Метод расчета доли компенсации расходов на потребление электроэнергии ЦТП при производстве тепловой энергии

$$V_{\text{э/эцтп}} = V_{\text{э/эцтп мфк}} * \frac{S_{\text{инд}}}{S_{\text{мфк}}} \quad (9)$$

где $V_{\text{э/эцтп мфк}}$ – объем электроэнергии, израсходованной ЦТП на производство тепловой энергии для всех зданий МФК;

$S_{\text{инд}}$ – площадь помещения Собственника;

$S_{\text{мфк}}$ – полезная площадь МФК.

3. МЕТОД РАСЧЕТА ИТОГОВОГО ОБЪЕМА ПОТРЕБЛЕНИЯ ВОДЫ

Расчет итогового объема потребления воды Собственником проводится по формуле 10:

$$V_{\text{в/в}} = V_{\text{в/винд}} + V_{\text{в/вмоп}} \quad (10)$$

где $V_{\text{в/винд}}$ – объем индивидуального потребления воды Собственником, рассчитываемый как суммарное потребление по показаниям всех ИПУ воды (ХВС и ГВС) в Помещении Собственника;

$V_{\text{в/вмоп}}$ – объем доли компенсации Собственником расходов на потребление воды в Местах общего пользования (МОП).

3.1. Метод расчета индивидуального потребления воды

$$V_{\text{в/винд}} = \sum V_{\text{в/випу}} \quad (11)$$

где $\sum V_{\text{в/випу}}$ – суммарный объем потребления по показаниям всех ИПУ воды помещения Собственника. Итоговое показание отдельного прибора учета рассчитывается по формуле 12:

$$V_{\text{в/випу}} = V_{\text{в/випу}}^{\text{текущее}} - V_{\text{в/випу}}^{\text{предыдущее}} \quad (12)$$

где $V_{\text{в/випу}}^{\text{текущее}}$ – текущие показания ИПУ воды (снимаются ежемесячно в конце отчетного месяца);

$V_{\text{в/випу}}^{\text{предыдущее}}$ – показания ИПУ воды, снятые в предыдущем отчетном периоде.

3.2. Метод расчета доли компенсации расходов на потребление воды в МОП

$$V_{\text{в/вмоп}} = V_{\text{в/вмоп}}^{\text{БЦ}} * \frac{S_{\text{инд}}}{S_{\text{БЦ}}} \quad (13)$$

где $V_{\text{в/вмоп}}^{\text{БЦ}}$ – объем расхода воды в МОП Бизнес-центра, рассчитывается по формуле 14;

$S_{\text{инд}}$ – площадь помещения Собственника;

$S_{\text{бц}}$ – полезная площадь Бизнес-центра.

$$V_{\text{в/вмоп}}^{\text{БЦ}} = V_{\text{в/в}}^{\text{БЦ}} - \sum V_{\text{в/винд}}^{\text{БЦ}} \quad (14)$$

где $V_{\text{в/в}}^{\text{БЦ}}$ – объем общего потребления воды в Бизнес-центре (ежемесячно снимается с общих приборов учета Бизнес-центра);

$\sum V_{в/в\text{инд}}^{\text{БЦ}}$ – суммарный объем индивидуального потребления воды всеми Собственниками в Бизнес-центре.

4. МЕТОД РАСЧЕТА ОБЪЕМА ПОТРЕБЛЕНИЯ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ

$$V_{т/э} = V_{т/э\text{отопл}} + V_{т/э\text{гвс}} + V_{т/э\text{потери}} \quad (15)$$

где $V_{т/э\text{отопл}}$ – объем потребления тепловой энергии на нужды отопления;

$V_{т/э\text{гвс}}$ – объем потребления тепловой энергии на подогрев горячей воды (для нужд ГВС);

$V_{т/э\text{потери}}$ – объем доли компенсации Собственником потерь тепловой энергии при ее передаче от ЦТП до Бизнес-центра.

4.1. Метод расчета объема потребления тепловой энергии на нужды отопления

$$V_{т/э\text{отопл}} = V_{т/э\text{инд}} + V_{т/э\text{моп}} \quad (16)$$

где $V_{т/э\text{инд}}$ – объем индивидуального потребления тепловой энергии Собственником, рассчитываемый как суммарное потребление по показаниям всех ИПУ тепловой энергии в помещении Собственника (формула 17);

$V_{т/э\text{моп}}$ – объем доли компенсации Собственником расходов на потребление тепловой энергии в Местах общего пользования (МОП), рассчитываемый по формуле 20.

4.1.1 Метод расчета индивидуального потребления тепловой энергии

Для Собственника, чьи помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии, расчет объема индивидуального потребления тепловой энергии проводится по формуле 17:

$$V_{т/э\text{инд ипу}} = \sum V_{т/э\text{ипу}} \quad (17)$$

где $\sum V_{т/э\text{ипу}}$ – суммарный объем потребления по показаниям всех ИПУ тепловой энергии в Помещении Собственника. Итоговое показание отдельного прибора учета рассчитывается по формуле 18:

$$V_{т/э\text{ипу}} = V_{т/э\text{ипу}}^{\text{текущее}} - V_{т/э\text{ипу}}^{\text{предыдущее}} \quad (18)$$

где $V_{т/э\text{ипу}}^{\text{текущее}}$ – текущие показания ИПУ тепловой энергии (снимаются ежемесячно в конце отчетного месяца);

$V_{т/э\text{ипу}}^{\text{предыдущее}}$ – показания ИПУ тепловой энергии, снятые в предыдущем отчетном периоде.

Для Собственника, чьи помещения не оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии, расчет объема индивидуального потребления тепловой энергии проводится по формуле 19:

$$V_{T/3\text{инд без ипу}} = (V_{T/3\text{бц}} - V_{T/3\text{моп бц}} - \sum V_{T/3\text{инд ипу}}) * \frac{S_{\text{инд}}}{S_{\text{без ИПУ}}} \quad (19)$$

где $\sum V_{T/3\text{бц}}$ – суммарный объем потребления тепловой энергии всеми Собственниками в Бизнес-центре;

$V_{T/3\text{моп бц}}$ – объем потребления тепловой энергии в Местах общего пользования (МОП) в Бизнес-центре (определяется по данным теплосчетчика для МОП, установленного в Бизнес-центре);

$\sum V_{T/3\text{ипу}}$ – суммарный объем потребления тепловой энергии помещениями, оборудованными ИПУ, по показаниям ИПУ;

$S_{\text{инд}}$ – площадь помещения Собственника;

$S_{\text{без ипу}}$ – площадь помещений Бизнес-Центра, которые не оборудованы индивидуальными приборами учета.

4.1.2. Метод расчета доли компенсации расходов на потребление тепловой энергии в МОП

$$V_{T/3\text{моп}} = V_{T/3\text{моп БЦ}} * \frac{S_{\text{инд}}}{S_{\text{БЦ}}} \quad (20)$$

где $V_{T/3\text{моп БЦ}}$ – объем потребления тепловой энергии в Местах общего пользования (МОП) в Бизнес-центре (определяется по данным теплосчетчика(ов) для МОП, установленном в Бизнес-центре, по формуле 21);

$S_{\text{инд}}$ – площадь помещения Собственника;

$S_{\text{БЦ}}$ – полезная площадь Бизнес-центра.

$$V_{T/3\text{моп БЦ}} = V_{T/3\text{моп}}^{\text{текущее}} - V_{T/3\text{моп}}^{\text{предыдущее}} \quad (21)$$

где $V_{T/3\text{моп}}^{\text{текущее}}$ – текущие показания прибора учета тепловой энергии по всем помещениям МОП Бизнес-центра (снимаются ежемесячно в конце отчетного месяца);

$V_{T/3\text{моп}}^{\text{предыдущее}}$ – показания прибор учета тепловой энергии по всем помещениям МОП Бизнес-центра, снятые в предыдущем отчетном периоде.

4.2. Метод расчета объема потребления тепловой энергии на нужды ГВС

$$V_{T/3\text{ для гвс}} = V_{\text{гвс}} * \frac{V_{T/3\text{ для гвс БЦ}}}{V_{\text{гвс БЦ}}} \quad (22)$$

где $V_{\text{гвс}}$ – объем потребления Собственником горячей воды в м³ (определяется по методике, описанной в разделе 3);

$V_{T/3\text{ для гвс БЦ}}$ – объем потребления тепловой энергии для нужд ГВС в Бизнес-центре (определяется по данным теплосчетчика для ГВС, установленного в Бизнес-центре, по формуле 23);

$V_{\text{гвс БЦ}}$ – объем потребления горячей воды в Бизнес-центре (определяется по данным счетчика ГВС, установленного в Бизнес-центре, по формуле 23);

$$V_{Т/э \text{ для гвс БЦ}} = V_{Т/э \text{ для гвс БЦ}}^{\text{текущее}} - V_{Т/э \text{ для гвс БЦ}}^{\text{предыдущее}} \quad (23)$$

где $V_{Т/э \text{ для гвс БЦ}}^{\text{текущее}}$ – текущие показания прибора учета тепловой энергии для нужд ГВС по всем помещениям Бизнес-центра (снимаются ежемесячно в конце отчетного месяца);

$V_{Т/э \text{ для гвс БЦ}}^{\text{предыдущее}}$ – показания прибора учета тепловой энергии для нужд ГВС по всем помещениям Бизнес-центра, снятые в предыдущем отчетном периоде.

$$V_{\text{гвс БЦ}} = V_{\text{гвс БЦ}}^{\text{текущее}} - V_{\text{гвс БЦ}}^{\text{предыдущее}} \quad (24)$$

где $V_{\text{гвс БЦ}}^{\text{текущее}}$ – текущие показания прибора учета ГВС по всем помещениям Бизнес-центра (снимаются ежемесячно в конце отчетного месяца);

$V_{\text{гвс БЦ}}^{\text{предыдущее}}$ – показания прибора учета ГВС по всем помещениям Бизнес-центра, снятые в предыдущем отчетном периоде.

4.3. Метод расчета доли компенсации теплотерь при передаче энергии от ЦТП к зданиям МФК (в т.ч. к Бизнес-центру)

$$V_{Т/э \text{ потери}} = V_{Т/э \text{ потери мфк}} * \frac{S_{\text{инд}}}{S_{\text{мфк}}} \quad (25)$$

где $V_{Т/э \text{ потери мфк}}$ – объем теплотерь при передаче тепловой энергии от ЦТП к потребителям всех зданий МФК, который определяется по формуле 25:

$$V_{Т/э \text{ потери мфк}} = V_{Т/э \text{ мфк}} - \sum V_{Т/э \text{ здания}} \quad (26)$$

$V_{Т/э \text{ мфк}}$ – объем потребления тепловой энергии МФК;

$\sum V_{Т/э \text{ здания}}$ – сумма показаний общих приборов учета тепловой энергии, установленных в отдельных зданиях (жилых/нежилых) МФК.

5. МЕТОД РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА ПРИЕМ И ТРАНСПОРТИРОВКУ СТОЧНЫХ ВОД И СБРОС ЗАГРЯЗНЯЮЩИХ ВЕЩЕСТВ СО СТОЧНЫМИ ВОДАМИ И ЗА НЕГАТИВНОЕ ВОЗДЕЙСТВИЕ НА РАБОТУ ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ

5.1. Плата Собственника за прием и транспортировку сточных вод и сброс загрязняющих веществ со сточными водами ($П_{\text{сброс}}$) рассчитывается по формуле 27:

$$П_{\text{сброс}} = C_{\text{сброс}} * \frac{S_{\text{инд}}}{S_{\text{бц}}} \quad (27)$$

где $C_{\text{сброс}}$ – стоимость обязательной услуги в отчетном периоде (в соответствии с Актом оказания услуг от ресурсоснабжающей организации);

$S_{\text{инд}}$ – площадь помещения Собственника;

$S_{\text{бц}}$ – полезная площадь Бизнес-центра.

5.2. Плата Собственника за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения ($П_{\text{н/в}}$) рассчитывается по формуле 28:

$$P_{н/в} = C_{н/в} * \frac{S_{инд}}{S_{бц}} \quad (28)$$

где $C_{н/в}$ – стоимость обязательной услуги в отчетном периоде (в соответствии с Актом оказания услуг от ресурсоснабжающей организации);

$S_{инд}$ – площадь помещения Собственника;

$S_{бц}$ – полезная площадь Бизнес-центра.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ В СЛУЧАЕ ВЫХОДА ИЗ СТРОЯ ИЛИ УТРАТЫ РАНЕЕ ВВЕДЕННОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ИПУ ЛИБО ИСТЕЧЕНИЯ СРОКА ЕГО ЭКСПЛУАТАЦИИ (ДЛЯ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, ВОДЫ И ОТОПЛЕНИЯ)

В случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию ИПУ либо истечения срока его эксплуатации плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям ИПУ за период не менее 6 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода). Указанный порядок применяется не более 3-х расчетных периодов подряд для нежилого помещения.

По истечении предельного 3-х месячного расчетного периода, а также в случае, если фактический период работы прибора учета составил менее 3-х месяцев, плата за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику за расчетный период, определяется расчетным способом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о коммерческом учете коммунальных ресурсов.

При недопуске Собственником в принадлежащее ему помещение для проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, проверки достоверности сведений о показаниях таких приборов учета и при условии составления Исполнителем акта об отказе в допуске к прибору учета показания такого прибора учета, предоставленные Собственником, не учитываются при расчете платы за коммунальные услуги до даты подписания акта проведения указанной проверки.

Собственник:

Исполнитель:

ООО «МонАрх-Сервис»

Генеральный директор

_____/_____/_____

м.п.

Генеральный директор

_____/_____/_____

м.п.

Прошито, пронумеровано 40
(срок) лист(ов)

Управляющая организация:
ООО «Монарх-Сервис»

Генеральный директор


/С.Ю. Арнаутов/
(подпись)

