

**ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2019
В НЕЖИЛОМ ЗДАНИИ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ Г. ОДИНЦОВО, УЛ. НЕДЕЛИНА Д. 6А
(далее – "Здание")**

Форма проведения собрания:	заочное голосование (опросным путем).
Инициатор собрания:	Общество с ограниченной ответственностью «Гранит Монолит» ОГРН 1167746776361 ИНН 7706441240 143002, Московская область, Одинцовский район, город Одинцово, улица Маршала Неделина, дом ба этаж 3, помещение 323.
Дата направления сообщения о проведении собрания:	13 ноября 2019 г.
Дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование:	29 ноября 2019 года 17 часов 00 минут
Адрес, для направления заполненного бланка решения:	143002, Московская область, Одинцовский район, город Одинцово, улица Маршала Неделина, дом ба этаж 3, помещение 323.
Дата и время подсчета голосов:	06 декабря 2019 года 18 часов 00 минут
Дата составления протокола:	06 декабря 2019 года
Общая площадь здания:	14 098,80 кв.м
Общая площадь мест общего пользования:	1 349,50 кв.м
Общая площадь нежилых помещений, принадлежащих собственникам (кроме мест общего пользования)	12 749,30 кв.м
В голосовании приняли участие собственники, владеющие помещениями общей площадью:	10 073,40 кв.м
что составляет в праве общей долевой собственности:	79,01%
Кворум для принятия решения:	имеется

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Об избрании председателя и секретаря общего собрания собственников Здания.
2. Об управлении, содержании и эксплуатации Здания.
3. Об утверждении перечня и объема услуг, входящих в содержание, управление и эксплуатацию Здания.
4. О расходах собственников, связанных с владением помещениями в Здании.
5. О договоре о содержании, управлении и эксплуатации Здания.
6. О Единых правилах пребывания в Здании.
7. О санкциях за нарушения решений общего собрания собственников помещений в Здании, документов, регулирующих управление, содержание и эксплуатацию Здания и прав собственников помещений в Здании.

РЕЗУЛЬТАТЫ ГОЛОСОВАНИЯ:

1. **Формулировка решения по первому вопросу повестки дня, поставленному на голосование:**

Избрать Председателем общего собрания собственников Здания Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 Беба Андрея Викторовича, секретарем собрания - Воинову Марию Анатольевну.
Секретарю собрания поручить подсчет голосов.

Результаты голосования: «ЗА» - 79,01%, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0.

Решение принято.

2. **Формулировка решения по второму вопросу повестки дня, поставленному на голосование:**

Поручить Обществу с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 оказать услуги по управлению, содержанию и эксплуатации Здания.

Результаты голосования: «ЗА» - 79,01%, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0.

Решение принято.

3. **Формулировка решения по третьему вопросу повестки дня, поставленному на голосование:**

Утвердить перечень и объем услуг, входящих в содержание, управление и эксплуатацию Здания в соответствии с Приложением № 1.

Результаты голосования: «ЗА» - 79,01%, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0.

Решение принято.

4. **Формулировка решения по четвертому вопросу повестки дня, поставленному на голосование:**

Собственники обязаны нести следующие расходы:

- расходы на содержание, управление и эксплуатацию Здания
- расходы на коммунальные услуги
- налоговые и иные платежи в государственные органы
- прочие расходы
- непредвиденные расходы

Общество с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 самостоятельно и/или с привлечением третьего лица (управляющей компании, управляющего) содержит, управляет и эксплуатирует Здание.

Расходы на управление, содержание и эксплуатацию Здания покрываются за счет уплаты собственниками Обществу с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 эксплуатационного сбора в размере 140 (Сто сорок) рублей за 1 кв.м. помещения в месяц без учета НДС. Сумма налога на добавленную стоимость оплачивается сверх указанной суммы по ставке, действующей на дату оплаты.

ООО "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 вправе, не чаще одного раза в год, проиндексировать (увеличить) размер эксплуатационного сбора, но не более, чем на величину Индекса потребительских цен в Российской Федерации, установленный за истекший

календарный год Федеральной службой государственной статистика (или иным уполномоченным государственным органом).

Общество с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 несет расходы по оплате коммунальных услуг, поставляемых в Здание ресурсоснабжающими организациями, оплачивает налоговые и иные платежи в пользу государства и органов местного самоуправления, возникающие в связи с владением Зданием и земельным участком под Зданием.

Все собственники Здания компенсируют Обществу с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 следующие расходы:

- налоговые и иные платежи в государственные органы в связи с владением на праве собственности местами общего пользования и арендой земельного участка, в том числе, но не исключительно налог на имущество (в части мест общего пользования), аренду земельного участка, экологические платежи и пр.
- на страхование конструктивных элементов Здания.
- на устранения аварий;
- капитальные расходы (капитальный ремонт Здания и мест общего пользования Здания, замена и ремонт вышедшего из строя инженерного оборудования)
- стоимость любых товаров, работ и услуг, приобретение которых необходимо для безопасной эксплуатации Здания, вызваны требованиями законодательства или объективной необходимостью.
- непредвиденные и прочие расходы.

Доля собственников в указанных расходах, определяется как отношение площади помещения к полезной площади Здания.

Собственники согласовали, что указанные платежи в адрес ООО "ГРАНИТ МОНОЛИТ", призваны возместить расходы ООО "ГРАНИТ МОНОЛИТ", при этом сумма предъявленных собственникам данных компенсаций увеличивается на сумму налога, подлежащего уплате в связи с получением ООО "ГРАНИТ МОНОЛИТ" денежных средств на свой расчетный счет (дохода).

Расходы на коммунальные услуги (общеобменная вентиляция, электро-, газо-, тепло-, холодо- водоснабжение и водоотведение) рассчитываются ООО "ГРАНИТ МОНОЛИТ" с применением действующих тарифов, установленных организациями-поставщиками коммунальных услуг. Собственники возмещают ООО "ГРАНИТ МОНОЛИТ" расходы на коммунальные услуги потребляемые ими в помещении и в местах общего пользования с учетом следующего:

- в помещении собственника на основании показаний приборов учета размещенных в помещении собственника или при их отсутствии расчетным путем пропорционально площади помещения собственника к полезной площади Здания.
- в места общего пользования рассчитывается пропорционально площади помещения Собственника к полезной площади.

Все платежи за помещение и места общего пользования в Здании начисляются собственникам с наиболее ранней даты - или с даты приемки помещения в Здании или с даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещение.

Результаты голосования: «ЗА» - 79,01%, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0.

Решение принято.

5. Формулировка решения по пятому вопросу повестки дня, поставленному на голосование:

Собственники помещений заключают с Обществом с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 договор о содержании, управлении и эксплуатации Здания на условиях не противоречащих действующему законодательству и решениям собственников помещений в Здании, принятых на общих собраниях собственников. Заключение указанного договора осуществляется путем подачи собственниками в Общество с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 заявления о присоединении к договору-оферте, размещенному на сайте <https://westeast.biz/>.

Результаты голосования: «ЗА» - 79,01%, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0.

Решение принято.

6. Формулировка решения по шестому вопросу повестки дня, поставленному на голосование:

В целях создания благоприятных условий пребывания в Здании Обществу с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 разработать Единые правила пребывания в Здании, которые будут являться приложением к договору о содержании, управлении и эксплуатации Здания.

Результаты голосования: «ЗА» - 79,01%, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0.

Решение принято.

7. Формулировка решения по седьмому вопросу повестки дня, поставленному на голосование:

Обществу с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 поручить контроль за выполнением решений общего собрания собственников помещений в Здании и правил, закрепленных в документах, регулирующих порядок пребывания в Здании, управление, содержание и эксплуатацию Здания, прав собственников помещений в Здании.

В случае допущения собственником или третьими лицами нарушений:

- решений общего собрания собственников помещений в Здании;
- правил, закрепленных в документах, регулирующих порядок пребывания в Здании, управление, содержание и эксплуатацию Здания;
- прав собственников помещений в Здании

к нарушителю могут быть применены следующие санкции:

- ограничение (вплоть до полного отключения) подачи коммунальных услуг в помещение собственника;
- ограничение оказания услуг, входящих в содержание, управление и эксплуатацию Здания, если такое ограничение возможно без ущерба для других собственников;
- штрафы, предусмотренные решениями общего собрания собственников помещений в Здании и документами, регулирующими порядок пребывания в Здании, управление, содержание и эксплуатацию Здания.

Результаты голосования: «ЗА» - 79,01%, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0.

Решение принято.

ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ:

1. Избрать Председателем общего собрания собственников Здания Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 Беба Андрея Викторовича, секретарем собрания - Воинову Марию Анатольевну. Секретарию собрания поручить подсчет голосов.
2. Поручить Обществу с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 оказать услуги по управлению, содержанию и эксплуатации Здания.
3. Утвердить перечень и объем услуг, входящих в содержание, управление и эксплуатацию Здания в соответствии с Приложением № 1.
4. Собственники обязаны нести следующие расходы:
 - расходы на содержание, управление и эксплуатацию Здания
 - расходы на коммунальные услуги
 - налоговые и иные платежи в государственные органы
 - прочие расходы
 - непредвиденные расходы

Общество с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 самостоятельно и/или с привлечением третьего лица (управляющей компании, управляющего) содержит, управляет и эксплуатирует Здание.

Расходы на управление, содержание и эксплуатацию Здания покрываются за счет уплаты собственниками Обществу с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 эксплуатационного сбора в размере 140 (Сто сорок) рублей за 1 кв.м. помещения в месяц без учета НДС. Сумма налога на добавленную стоимость оплачивается сверх указанной суммы по ставке, действующей на дату оплаты.

ООО "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 вправе, не чаще одного раза в год, проиндексировать (увеличить) размер эксплуатационного сбора, но не более, чем на величину Индекса потребительских цен в Российской Федерации, установленный за истекший календарный год Федеральной службой государственной статистика (или иным уполномоченным государственным органом).

Общество с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 несет расходы по оплате коммунальных услуг, поставляемых в Здание ресурсоснабжающими организациями, оплачивает налоговые и иные платежи в пользу государства и органов местного самоуправления, возникающие в связи с владением Зданием и земельным участком под Зданием.

Все собственники Здания компенсируют Обществу с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 следующие расходы:

- налоговые и иные платежи в государственные органы в связи с владением на праве собственности местами общего пользования и арендой земельного участка, в том числе, но не исключительно налог на имущество (в части мест общего пользования), аренду земельного участка, экологические платежи и пр.
- на страхование конструктивных элементов Здания.
- на устранения аварий;
- капитальные расходы (капитальный ремонт Здания и мест общего пользования Здания, замена и ремонт вышедшего из строя инженерного оборудования)
- стоимость любых товаров, работ и услуг, приобретение которых необходимо для безопасной эксплуатации Здания, вызваны требованиями законодательства или объективной необходимостью.
- непредвиденные и прочие расходы.

Доля собственников в указанных расходах, определяется как отношение площади помещения к полезной площади Здания.

Собственники согласовали, что указанные платежи в адрес ООО "ГРАНИТ МОНОЛИТ", призваны возместить расходы ООО "ГРАНИТ МОНОЛИТ", при этом сумма предъявленных собственникам данных компенсаций увеличивается на сумму налога, подлежащего уплате в связи с получением ООО "ГРАНИТ МОНОЛИТ" денежных средств на свой расчетный счет (дохода).

Расходы на коммунальные услуги (общеобменная вентиляция, электро-, газо-, тепло-, холодо- водоснабжение и водоотведение) рассчитываются ООО "ГРАНИТ МОНОЛИТ" с применением действующих тарифов, установленных организациями-поставщиками коммунальных услуг. Собственники возмещают ООО "ГРАНИТ МОНОЛИТ" расходы на коммунальные услуги потребляемые ими в помещении и в местах общего пользования с учетом следующего:

- в помещении собственника на основании показаний приборов учета размещенных в помещении собственника или при их отсутствии расчетным путем пропорционально площади помещения собственника к полезной площади Здания.
- в места общего пользования рассчитывается пропорционально площади помещения Собственника к полезной площади.

Все платежи за помещение и места общего пользования в Здании начисляются собственникам с наиболее ранней даты - или с даты приемки помещения в Здании или с даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещение.

5. Собственники помещений заключают с Обществом с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 договор о содержании, управлении и эксплуатации Здания на условиях не противоречащих действующему законодательству и решениям собственников помещений в Здании, принятых на общих собраниях собственников. Заключение указанного договора осуществляется путем подачи собственниками в Общество с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 заявления о присоединении к договору-оферте, размещенному на сайте <https://westeast.biz/>.

6. В целях создания благоприятных условий пребывания в Здании Обществу с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 разработать Единые правила пребывания в Здании, которые будут являться приложением к договору о содержании, управлении и эксплуатации Здания.

7. Обществу с ограниченной ответственностью "ГРАНИТ МОНОЛИТ" ИНН 7706441240 ОГРН 1167746776361 поручить контроль за выполнением решений общего собрания собственников помещений в Здании и правил, закрепленных в документах, регулирующих порядок пребывания в Здании, управление, содержание и эксплуатацию Здания, прав собственников помещений в Здании.

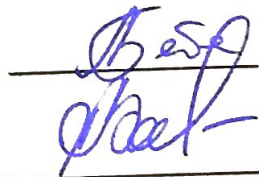
В случае допущения собственником или третьими лицами нарушений:

- решений общего собрания собственников помещений в Здании;
- правил, закрепленных в документах, регулирующих порядок пребывания в Здании, управление, содержание и эксплуатацию Здания;
- прав собственников помещений в Здании

к нарушителю могут быть применены следующие санкции:

- ограничение (вплоть до полного отключения) подачи коммунальных услуг в помещение собственника;
- ограничение оказания услуг, входящих в содержание, управление и эксплуатацию Здания, если такое ограничение возможно без ущерба для других собственников;
- штрафы, предусмотренные решениями общего собрания собственников помещений в Здании и документами, регулиющими порядок пребывания в Здании, управление, содержание и эксплуатацию Здания.

Председатель собрания



А.В. Беба

Секретарь собрания

М.А. Воинова

**ПЕРЕЧЕНЬ И ОБЪЕМ УСЛУГ,
ВХОДЯЩИХ В СОДЕРЖАНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗДАНИЯ**

1. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ

- 1.1. Оформление, ведение и хранение документации, связанной со Зданием и его эксплуатацией.
 - 1.2. Контроль соблюдения пожарной безопасности и электробезопасности в Здании.
 - 1.3. Контроль и ответственность за котельную, включая ответственность за промышленную безопасность и газовое хозяйство.
 - 1.4. Контроль за выполнением работ подрядными организациями, осуществляющими ремонтные работы в Здании.
 - 1.5. Контроль своевременности начислений и оплаты коммунальных услуг, проведение текущей сверки расчетов.
 - 1.6. Осуществление контроля за качеством предоставления коммунальных услуг.
 - 1.7. Взаимодействие с собственниками и арендаторами помещений в Зданий по текущим вопросам.
 - 1.8. Организация процедур заключения Заказчиком договоров с коммунальными службами и подрядными организациями.
 - 1.9. Организация информационной службы в здании.
 - 1.10. Ведение расчетов с подрядными организациями.
 - 1.11. Организация инженерно-аварийной службы в здании.
2. Взаимодействие государственными и надзорными структурами.

2. СОДЕРЖАНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЯ

- 2.1. Проведения осмотра конструктивных элементов Здания и инженерного оборудования (сантехника, электрика, система отопления и вентиляции) - 1 раз в неделю.
 - 2.2. Составление планов проведения планово-предупредительных ремонтов и мероприятий по подготовке Здания и инженерных систем Здания к сезонной эксплуатации.
 - 2.3. Оперативное реагирование на возникновение аварийных ситуаций в инженерных сетях и конструктивных элементах Здания –отключение аварийной системы и ограничение допуска людей к аварийному участку строительного элемента или оборудования, вызов аварийной бригады, сообщение информации Заказчику.
 - 2.4. Техническое обслуживание и текущий ремонт центральных инженерных систем и оборудования Здания, находящихся на Площадях общего пользования Здания:
 - системы электроснабжения и электроосвещения;
 - систем вентиляции и кондиционирования воздуха;
 - системы холодоснабжения;
 - системы теплоснабжения;
 - системы горячего и холодного водоснабжения;
 - системы приема и отвода хозяйственно-бытовых стоков;
 - лифтового хозяйства;
 - сантехнического оборудования;
 - системы внутреннего противопожарного водопровода;
 - систем пожарной сигнализации и оповещения о пожаре;
 - системы противодымовой вентиляции;
 - системы охранной сигнализации;
 - системы видеонаблюдения;
 - системы контроля доступа на Объект;
 - оборудования для контроля работы инженерных систем Объекта.
- 2.4.1. В части обслуживания котельной:
- Техническому обслуживанию и эксплуатации подлежат следующие системы и оборудование:
- газовое оборудование котельной;
 - котельные установки;
 - тепломеханическое оборудование и трубопроводы в пределах котельной;
 - водопровод и канализация в пределах котельной;
 - системы отопления и вентиляции котельной, дымоотводящие устройства;
 - электрооборудование силовое, электроосветительные приборы;

- автоматика безопасности и КИП котельных установок;
- автоматика безопасности и КИП общекотельные;
- водоочистительная система с периодическим отбором и анализом проб воды в контурах отопления котельной.

Экспресс-анализ проб воды (рН, жесткость, щелочность общая, железо общее, растворенный кислород) будет производиться ежемесячно в сроки, согласованные с Заказчиком. Развернутый химический анализ воды (выполняемый лабораторией охраны природы) будет производиться два раза в течение отопительного периода по согласованию с Заказчиком.

Перечень работ выполняемых специалистами при эксплуатации котельной

№ п/п	Наименование работ	Исполнитель	Периодичность выполнения работ
1. Котлы и газовое оборудование котельной			
1.1	Осмотр газопровода, его креплений, проверка соединений на наличие утечек газа, осмотр технического состояния газового оборудования	ответственный за БЭ ОПО	2 раза в неделю
1.2	Проверка параметров работы котлов (тяги, давления газа и др.) и вспомогательного оборудования	ответственный за БЭ ОПО	2 раза в неделю
1.3	Проверка технического состояния систем ПБВ	ответственный за БЭ ОПО	2 раза в неделю
1.4	Осмотр технического состояния дымоотводящих устройств	ответственный за БЭ ОПО	2 раза в неделю
1.5	Проверка работы газогорелочных устройств котлов, корректировка режимов их работы. Определение состава уходящих газов	инженер КИПиА	1 раз в месяц
1.6	Тех. обслуживание внутренних газопроводов, арматуры и газового оборудования	Слесарь газового оборудования	1 раз в месяц
1.7	Техническое освидетельствование котлов	ответственный за БЭ ОПО	1 раз в год
1.8	Текущий ремонт внутренних газопроводов, газового оборудования и арматуры	Слесарь газового оборудования	1 раз в год
1.9	Проверка технического состояния вентиляционных и дымоотводящих систем.	комиссия ООО «ГАЗЭНЕРГО ПРОМСЕРВИС»	1 раз в год
2. Тепломеханическое оборудование			
2.1	Проверка технического состояния тепломеханического оборудования	слесарь	1 раз в 2 недели
2.2	Техосмотр грязевиков (фильтров) и запорной арматуры	слесарь	1 раз в 6 месяцев
2.3	Текущий ремонт грязевиков (фильтров) и запорной арматуры	слесарь	1 раз в год

2.4	Техосмотр насосов	слесарь	1 раз в 6 месяцев
2.5	Текущий ремонт тепломеханического оборудования	слесарь	1 раз в год
2.6	Гидравлическое испытание оборудования и трубопроводов в пределах котельной	слесарь	1 раз в год
3. Электрооборудование			
3.1	Проверка исправности электроосвещения и опробование резервных насосов различного назначения	инженер КИПиА	1 раз в 2 недели
3.2	Осмотр тех. состояния вводных автоматических выключателей в распределительном щите и автоматов в др. щитах	инженер КИПиА	1 раз в 2 недели
3.3	Проверка состояния магнитных пускателей, тепловых реле, клеммных соединений, удаление пыли в щитах	инженер КИПиА	1 раз в 2 недели
3.4	Протяжка контактов автоматов, магнитных пускателей, тепловых реле, клеммных соединений и удаление пыли в щитах	инженер КИПиА	1 раз в месяц
3.5	Проверка технического состояния электродвигателей (замер токов и сопротивления изоляции обмоток)	инженер КИПиА	1 раз в месяц
3.6	Проверка состояния заземления электрооборудования	инженер КИПиА	1 раз в 3 месяца
3.7	Текущий ремонт электроосвещения и протяжка контактов вводных автоматических выключателей в распределительном щите	инженер КИПиА	1 раз в год
4. КИП и автоматика			
4.1	Осмотр технического состояния оборудования и приборов КИПиА	инженер КИПиА	1 раз в 2 недели
4.2	Техническое обслуживание средств измерений, систем автоматизации. Проверка настроек АБ котлов с отсечкой газа по всем параметрам	инженер КИПиА	1 раз в месяц
4.3	Проверка сигнализаторов загазованности (по метану и оксиду углерода)	инженер КИПиА	1 раз в 6 месяцев
4.4	Калибровка манометров, установленных на котлах и газопроводах	инженер КИПиА	1 раз в 6 месяцев
4.5	Текущий ремонт автоматики безопасности котлов	инженер КИПиА	1 раз в год
5. Наружный водопровод			

5.1	Отбор проб и анализ качества сетевой, подпиточной и котловой воды	инженер-химик	1 раз в месяц
5.2	Обслуживание оборудования ХВП (досыпка соли, доливка комплексоната)	инженер-химик	по мере необходимости
5.3	Техобслуживание оборудования ХВП	инженер-химик	1 раз в год
1. Диспетчерское обеспечение			
6.1	Диспетчерское обеспечение	диспетчер	в рабочее время присутствие в помещении котельной: с 20:00 до 8:00 следующего дня; в выходные и праздничные дни: круглосуточно

4.2. В части обслуживания лифтов и эскалаторов:

В рамках обслуживания и ремонта Оборудования *оказываются следующие услуги:*

Аварийно-техническое обслуживание Оборудования – комплекс мероприятий по эвакуации лиц, находящихся внутри Оборудования, и пуску остановившегося Оборудования, а также устранение неисправностей, связанных с прекращением функционирования двусторонней переговорной связи и (или) диспетчерского (операторского) контроля за работой Оборудования (при его наличии и согласовании Сторонами стоимости обслуживания);

Техническое обслуживание и текущий ремонт Оборудования – комплекс работ по обеспечению и восстановлению исправности и безопасности Объектов на стадии эксплуатации, в том числе осмотры, проведение мероприятий по обслуживанию и ремонту в соответствии с требованиями руководства (инструкции) по эксплуатации Оборудования;

Настройка Оборудования (программирование);

При выполнении своих обязательств по Договору *обеспечивается:*

Соблюдение требований технических регламентов Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011) и «О безопасности машин и оборудования», Постановления Правительства РФ от 24 июня 2017 г. № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах», иных нормативных документов, стандартов и руководства (инструкции) по эксплуатации Оборудования;

Соответствие фактических параметров Оборудования основным техническим данным и характеристикам, указанным в сопроводительной документации к Оборудованию;

Выполнение мероприятий по устранению нарушений и неисправностей, за которые отвечает Исполнитель, выявленных при проведении технического освидетельствования и обследования Оборудования в сроки, указанные в акте технического освидетельствования Оборудования и заключении по результатам его обследования;

Надлежащее функционирование двусторонней переговорной связи между лицами, находящимися в кабине лифта и персоналом диспетчерской службы;

Наличие в штате квалифицированного персонала. Соответствие квалификации работников Исполнителя требованиям профессиональных стандартов в зависимости от выполняемых ими трудовых функций;

Наличие у квалифицированного персонала производственных (должностных) инструкций, содержащих объем специальных знаний, соответствующих занимаемой должности и соответствующих положениям профессионального стандарта, а также определяющих функции, обязанности, права и ответственность;

Допуск квалифицированного персонала к выполнению соответствующих видов работ (приказы);

Наличие распорядительного документа, определяющего структуру управления, обеспечивающую каждому работнику сферу деятельности и пределы его полномочий, закрепление обязанностей квалифицированного персонала по организации работ, контролю их качества, охране труда, подготовке и повышению квалификации кадров;

Назначение распорядительным актом (приказом) из числа квалифицированного персонала:

лица, ответственного за организацию обслуживания и ремонта Оборудования. Сведения об указанном лице (фамилия, имя, отчество, должность, дата и номер распорядительного акта о его назначении) и его подпись вносятся в паспорт Оборудования.

электромеханика по лифтам (подъемным платформам для инвалидов), электромеханика эскалатора и пассажирского конвейера (движущейся пешеходной дорожки) из персонала по обслуживанию и ремонту Оборудования. В распорядительном акте указываются сведения о местонахождении каждой закрепленной за работником единицей Оборудования с указанием заводских и учетных номеров;

Организацию аварийно-восстановительных работ;

Ведение необходимой документации, в том числе журналов периодического осмотра Оборудования, технического обслуживания и ремонта Оборудования, с занесением информации о выполнении осмотров Оборудования, его обслуживании и ремонте;

Подготовка рекомендаций Заказчику о приостановлении использования Оборудования;

Организация проведения технического освидетельствования Оборудования в период назначенного срока службы;

Подготовка Оборудования к ежегодному техническому освидетельствованию и участие в его проведении;

Прием и регистрацию заявок, поступающих из диспетчерской службы Заказчика по следующим телефонам Исполнителя: 8-999-884-32-90 время работы 24 часа в сутки 7 дней в неделю;

Своевременное уведомление Заказчика о необходимости проведения плановых и внеплановых работ капитального характера на Оборудовании, с целью обеспечения его дальнейшей безопасной эксплуатации, а также модернизации или замены устаревшего Оборудования.

4.3. В части пожарной безопасности:

- обеспечение Здания в Местах общего пользования первичными средствами пожаротушения
- проведение учебных мероприятий
- документооборот
- взаимодействие с МЧС
- Техническое обслуживание системы автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией:

Перечень работ	Периодичность обслуживания службой эксплуатации объекта	Периодичность обслуживания специализированными организациями по договору
Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольных приборов, усилителей, коммутаторов, шлейфов сигнализации, извещателей, оповещателей, прочих устройств системы) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений, наличие пломб.	ежедневно	ежемесячно
Проверка работоспособности оконечных устройств проверка исправности световой индикации, положения переключателей	ежемесячно	ежемесячно
Проверка основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	ежемесячно	ежемесячно
Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	ежемесячно	ежемесячно
Проверка работоспособности системы с составлением "Акта проверки работоспособности систем и средств противопожарной защиты объекта. Система АПС, СОУЭ"	ежеквартально	ежеквартально
Чистка извещателей (способ определяется в зависимости от типа извещателя)	2 раза в год	2 раза в год
Комплексное опробование системы	2 раза в год	2 раза в год

Замена аккумуляторных батарей резервных источников питания	раз в 5 лет	раз в 5 лет
Удаление пыли и загрязнений с поверхностей устройств, из шкафов, чистка куллеров	по необходимости	по необходимости
Устранение неисправностей*	по необходимости	по необходимости
Техническое освидетельствование на предмет технической возможности и экономической целесообразности использования оборудования по назначению	раз в 5 лет	раз в 5 лет
* За счет Заказчика		

- Техническое обслуживание системы автоматического спринклерного пожаротушения, противопожарного водопровода:

Перечень работ	Периодичность обслуживания службой эксплуатации объекта	Периодичность обслуживания специализированными организациями по договору
Внешний осмотр составных частей системы (технологической части - трубопроводов, шкафов ПК, оросителей, обратных клапанов, дозирующих устройств, запорной арматуры, манометров, пневмобака, насосов; электротехнической части - шкафов электроуправления	ежедневно	ежемесячно
Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры	еженедельно	ежемесячно
Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	ежемесячно	ежемесячно
Пробный пуск пожарных насосов	ежемесячно	ежемесячно
Обслуживание запорной арматуры (кранов, задвижек)	ежемесячно	ежемесячно
Проверка работоспособности системы с составлением "Акта проверки работоспособности систем и средств противопожарной защиты объекта. Автоматическая установка водяного пожаротушения"	раз в 6 месяца	раз в 6 месяца
Проверка работоспособности электроуправления инженерными системами здания при возникновении пожара	раз в 6 месяцев	раз в 6 месяцев
Промывка трубопроводов и смена воды в системе и резервуарах	ежегодно	ежегодно
Гидравлические и пневматические испытания трубопроводов на герметичность и прочность	раз в 3,5 года	раз в 3,5 года
Замена аккумуляторных батарей резервных источников питания	раз в 5 лет	раз в 5 лет

• В части обеспечения охраны Здания и систем безопасности:

- Здание охраняется 3 круглосуточными постами
- Обеспечение работоспособности и обслуживание системы видеонаблюдения, СКУД и шлагбаумов (автоматических ворот).
- Оформление паспорта безопасности.
- техническое обслуживание системы видеонаблюдения:

Перечень работ	Периодичность обслуживания службой эксплуатации объекта	Периодичность обслуживания специализированными организациями по договору
Внешний осмотр системы на предмет работоспособности, отсутствия повреждений	ежедневно	ежемесячно
Проверка работоспособности видеокамер, проверка исправности световой индикации, положения переключателей	ежедневно	ежемесячно
Проверка работоспособности центрального оборудования	ежедневно	ежемесячно
Проверка правильности настроек центрального оборудования	еженедельно	ежемесячно
Проверка основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	ежемесячно	ежемесячно
Удаление грязи и пыли с внутренних телевизионных камер	ежеквартально	ежеквартально
Удаление грязи и пыли с внешних телевизионных камер	ежегодно	ежегодно
Замена аккумуляторных батарей резервных источников питания	раз в 5 лет	раз в 5 лет
Юстировка и подстройка видеокамер	по необходимости	по необходимости
Удаление пыли и загрязнений с поверхностей устройств, из шкафов, чистка куллеров	по необходимости	по необходимости
Устранение неисправностей	по необходимости	по необходимости

Техническое обслуживание систем контроля и управления доступом:

Перечень работ	Периодичность обслуживания службой эксплуатации объекта	Периодичность обслуживания специализированными организациями по договору
Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольных приборов, усилителей, коммутаторов, шлейфов сигнализации, извещателей, оповещателей, колонок и т.п.) на отсутствие повреждений. Коррозии, грязи, прочности креплений, наличие пломб.	ежедневно	ежемесячно
Подстройка запирающих устройств	еженедельно	ежемесячно
Проверка работоспособности оконечных устройств, проверка исправности световой индикации, положения переключателей	еженедельно	ежемесячно
Проверка экстренной разблокировки дверей при пожаре (без фактической разблокировки запирающих устройств)	ежемесячно	ежемесячно
Проверка основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	ежемесячно	ежемесячно
Удаление пыли из корпусов контроллеров	ежегодно	ежегодно
Комплексное опробование системы	ежегодно	ежегодно
Замена аккумуляторных батарей резервных источников питания	раз в 5 лет	раз в 5 лет
Удаление пыли и загрязнений с поверхностей устройств, из шкафов, чистка куллеров	по необходимости	по необходимости

Устранение неисправностей	по	по
	необходимости	необходимости

- 4.5. В части экологических требований к Зданию:
- Разработка и ведение необходимой документации
 - Выполнение мероприятий в части экологии

- 4.6. В части санитарного содержания Здания:
- Уборка мест общего пользования:

№ п/п	Описание работ	Периодичность уборки
Холлы, коридоры		
1.	Сбор мусора и перемещение его к месту хранения зон общего пользования	Ежедневно
2.	Влажная уборка лестниц и зон входа	Ежедневно
3.	Обработка пылесосом грязезащитных ковриков	Ежедневно
4.	Удаление локальных загрязнений с внутренней стороны окон на высоте не более 180 см.	Ежедневно
5.	Удаление следов пальцев, локальных загрязнений с металлических, стеклянных поверхностей	Ежедневно
6.	Удаление локальных загрязнений со стен, дверей, доводчиков, дверных блоков, дверных ручек, колонн высотой на высоте не более 300 см.	Ежедневно
7.	Удаление пыли, локальных загрязнений с поверхностей выключателей и розеток	Ежедневно
8.	Удаление пыли, локальных загрязнений, следов пальцев с подоконников и оконных рам на высоте не более 300 см	Ежедневно
9.	Удаление мусора из мусорных корзин с заменой пакетов	Ежедневно
10.	Мытье мусорных корзин	Еженедельно
11.	Удаление пыли с вертикальных и горизонтальных поверхностей на высоте не более 300 см.	Ежедневно
12.	Подметание полов с твердым покрытием	Ежедневно
13.	Влажная ручная уборка полов с твердым покрытием	ежедневно
14.	Влажная машинная уборка полов с твердым покрытием	ежедневно

15.	Влажная уборка и удаление пыли с плинтусов	ежедневно
Лестницы, эскалаторы, лифты		
1.	Сбор мусора и перемещение его к месту хранения	ежедневно
2.	Влажная уборка полов с твердым покрытием	ежедневно
3.	Влажная уборка и удаление пыли с плинтусов	ежедневно
4.	Влажная уборка горизонтальных и вертикальных поверхностей ступенек лестниц, эскалаторов	ежедневно
5.	Удаление пыли, локальных загрязнений, полировка горизонтальных перил лестниц, эскалаторов	ежедневно
6.	Удаление пыли, локальных загрязнений с поверхностей выключателей и розеток	ежедневно
7.	Удаление пыли с радиаторов отопления, декоративных экранов радиаторов	ежемесячно
8.	Удаление пыли, локальных загрязнений с вертикальных и горизонтальных поверхностей	ежедневно
9.	Мытье стекол эскалаторов	ежедневно
Туалеты		
1.	Удаление мусора из мусорных корзин, протирка, замена пакетов по мере загрязнения	ежедневно
2.	Мытье мусорных корзин моющим средством	ежемесячно
3.	Удаление локальных загрязнений со стен, дверей, доводчиков, дверных блоков, дверных ручек	ежедневно
4.	Влажная уборка полов с твердым покрытием	ежедневно
5.	Влажная уборка плинтусов	ежедневно
6.	Удаление пыли, локальных загрязнений с перегородок и дверей туалетных кабинок на высоте не более 200 см	ежедневно
7.	Удаление пыли и локальных загрязнений с кафельных стен на высоте не более 300 см	ежедневно

8.	Полировка зеркал и стеклянных поверхностей	ежедневно
9.	Влажная уборка и натирка диспенсеров	ежедневно
10.	Влажная уборка, удаление водного и известкового камней	ежедневно
11.	Удаление питей, волос и другого мусора со стоков раковин	ежедневно
12.	Удаление известкового налета с кранов	ежедневно
13.	Влажная уборка, удаление ржавчины, мочевого, водного и известковых камней с внутренней и внешней поверхности писсуаров и унитазов	ежедневно
14.	Влажная уборка крышек и сидений унитазов	ежедневно
15.	Удаление пыли с радиаторов отопления, декоративных экранов радиаторов	ежемесячно
16.	Мытье писсуаров, унитазов, сидений унитазов, раковин, смесителей арматуры бактерицидным средством (дезинфекция)	ежедневно
17.	Проветривание помещения и распыление дезодорирующих средств	ежедневно
18.	Контроль за наличием расходных материалов – жидкое мыло, бумажные полотенца, туалетная бумага	ежедневно
19.	Влажная протирка дверных рам и петель	ежедневно
20.	Промывание туалетных ершиков и стаканов для них	ежедневно
21.	Дезинфекция отверстий для стока воды	ежемесячно
22.	Влажная уборка с применением дезинфицирующих средств всего помещения	ежемесячно
23.	Влажная уборка окон и оконных рам	ежемесячно
Технические помещения		
	Влажная уборка полов с твердым покрытием	по мере необходимости
	Удаление пыли с горизонтальных и вертикальных поверхностей	по мере необходимости
Прилегающие территории/паркинг		
	Летний период: - подметание территории (сбор мусора, листья);	Ежедневно

- уборка газона (по необходимости);
 - паркинг: влажная уборка и очистка полов с твердым покрытием
 - очистка уличных пепельниц и урн.
- Зимний период:*
- сбор мусора;
 - удаление с территории снега и наледи;
 - обработка территории смесью антилед;
 - очистка уличных пепельниц и урн.
 - очистка паркинга от снега и наледи
 - обработка средствами «антилед» заезды и выезды паркинга

им работы и численный состав персонала объекта

№	Должность	Режим работы	Количество Человек в смену ежедневно
1	Менеджер объекта	Ненормированный	1
2	Техник по уборке (лето)	Ежедневно с 08:00 до 20:00	2
3	Техник по уборке (зима)	Ежедневно с 08:00 до 20:00	3
4	Техник по уборке прилегающей территории/паркинг	Ежедневно с 07:00 до 20:00	Лето: 1
			Зима: 2

7. Мытье фасадов и кровли - 1 раз в год.


8. Организация складирования и регулярного вывоза твердых бытовых отходов Заказчика силами специализированной организации (Заказчик самостоятельно осуществляет вынос мусора к месту складирования). Кроме общепита.

9. Обеспечение Здания моющими средствами, и средствами гигиены.

10. Дезинфекция Здания (в Местах общего пользования) и проведение мероприятий по борьбе с вредителями.

11. Выполнение текущего ремонта в Здании.

Председатель собрания



А.В. Бсба

Секретарь собрания



М.А. Воинова