|  |  |
| --- | --- |
| **Утверждено приказом Организатора конкурса Приложение № 7 к Приказу ООО «Парк Эстейт» от 28.01.2025 № Б/н** | **Утверждено Решением очередного общего собрания собственников помещений в здании ТДЦ «Парк Авеню» от «23» января 2025 года (Протокол №12)** |

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**на ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ и управлению ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

г. Красногорск «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года

**Представитель общего собрания собственников ТДЦ «Парк Авеню» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующий на основании решения общего собрания собственников помещений в здании ТДЦ «Парк Авеню», расположенном по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Дачная, 11 А (далее – «Объект», «Здание» или «ТДЦ») от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года (Протокол № 12 очередного общего собрания собственников, проводимого в очной форме от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года), от имени собственников, включая, но не ограничиваясь, согласно списку регистрации, представленному в Приложении № 4 к указанному Протоколу № 12 очередного общего собрания собственников и в Приложении № 1 к настоящему Договору, в совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Заказчики», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующе\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем ***«Исполнитель»***, с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор (далее — «Договор» или «настоящий Договор») о нижеследующем:

**Термины и определения**

1. **ТДЦ «Парк Авеню» или Здание или Здание ТДЦ** – здание торгово-делового центра «Парк Авеню», расположенное по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Дачная, д. 11 А. Здание введено в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию № RU 50505102-237 от 29.03.2013 г. Общая площадь Здания ТДЦ составляет 22 292,2 кв.м.
2. **Земельный участок** – в совокупности земельные участки, на которых расположено Здание ТДЦ, а именно: земельный участок с кадастровым номером 50:11:0010214:0010, площадью 1 700 кв.м. и земельный участок с кадастровым номером 50:11:0010214:0012 кв.м., площадью 4 170 кв.м.
3. **Помещения Заказчика** - нежилые помещения, принадлежащие Заказчику на праве собственности. Полный перечень Помещений Заказчика приведен в Приложении № 1, которое может быть изменено в случаях замены кого-либо из Заказчиков, увеличения/уменьшения площади Помещения Заказчика и иное, путем подписания Представителем общего собрания собственников ТДЦ «Парк Авеню» дополнительного соглашения с Исполнителем.
4. **Места общего пользования** – означают лифты, лестницы, переходы, проходы, лифтовые холлы, входная группа, санитарные зоны (помещения в которых расположены унитазы, писсуары, раковины), технические помещения (помещения технического назначения и иные помещения, необходимые для надлежащей эксплуатации Здания ТДЦ в целом, в том числе помещения связи, электрощитовые, венткамеры, машинные отделения и т.д., а также технические, пожарные и эвакуационные коридоры), общей площадью 6 806,0 кв.м.
5. **Помещения ТДЦ «Парк Авеню»** – совокупность всех помещений Здания ТДЦ «Парк Авеню» общей площадью 15 486,2 кв.м., за исключением помещений относящихся в соответствии с настоящим Договором к Местам общего пользования.
6. **Прилегающая территория** – часть Земельного участка, на котором расположено Здание ТДЦ (в том числе тротуары, газоны, некапитальные сооружения и конструкции, не являющиеся частью Здания (клумбы, декоративные ограды и т.п.) искусственные дорожки и площадки, декоративная или дорожная разметка дорожек и площадок, бордюры, люки колодцев, сливные решетки, надземные выводы подземных коммуникаций и т.п.), а также ограждение указанного земельного участка, включая имеющиеся системы прохода и проезда за пределы ограждения, предназначенные для эксплуатации Объекта недвижимости в целом.
7. **Инженерные сети**- любые проводящие коммуникации, находящиеся в пользовании Заказчика, необходимые для пропуска и передачи грунтовых вод, воды, пара, газа, электричества, воздуха, мусора, дыма, солнечного света или чего-либо другого в/из Здания и на Прилегающую территорию.
8. **Оборудование** – приборы, механизмы, устройства и другие предметы, установленные в Здании, находящиеся у Заказчика в собственности и/или на ином праве, допускающем пользование этими предметами, и предназначенные для того, чтобы обеспечить надлежащее использование Здания в соответствии с его целевым назначением.
9. **Слаботочные системы** – находящиеся в Здании и на Прилегающей территории, системы: видеонаблюдения, контроля доступа, пожарной и охранной сигнализации, подсчета посетителей, голосового оповещения, предоставления доступа в сеть интернет (в т.ч. с использованием радиосвязи), коммутации инженерных систем, а также иные системы, предназначенные для передачи с помощью электрического тока аналоговых или цифровых сигналов.
10. **Инженерные системы** – находящиеся в Здании и на Прилегающей территории инженерное оборудование и техника, подъемно-транспортное оборудование, Слаботочные системы, а также Инженерные сети, обеспечивающие подачу водо- и энергоресурсов, мусороудаление, противопожарную безопасность, вентиляцию, кондиционирование, необходимые для нормального функционирования, до точки их подключения к городским инженерным сетям в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности.
11. **Необходимые разрешения** **-** означают лицензии, патенты, постановления органов власти всех уровней, административно-распорядительные и контрольно-разрешительные акты, такие как: разрешения, утверждения и согласования, выданные или изданные в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, включая действующие строительные, противопожарные и санитарные нормы и правила, делающие ту или иную деятельность правомерной.
12. **Нормативное предписание** **-** означает любое обязательство или рекомендацию, вытекающую из требований законодательства, строительных норм и правил или распоряжений административных органов или государственных стандартов, или предписаний, правил, инструкций и регламентов поставщиков, изготовителей или исполнителей, относящиеся к Зданию или его использованию и эксплуатации, включая, без ограничения, обязательства, налагаемые условиями любых необходимых разрешений и требований.
13. **Аварийные работы** – мероприятия, направленные на незамедлительное устранение аварии, локализацию последствий аварии, восстановление работоспособности Инженерных систем, а также несущих и самонесущих конструкций Здания ТДЦ.
14. **Контраварийные работы** – мероприятия, необходимые к незамедлительному выполнению для предотвращения аварий Инженерных систем, а также несущих и самонесущих конструкций Здания ТДЦ.
15. **Услуги по эксплуатации** - действия Исполнителя, выраженные в оказании услуг по эксплуатации общего имущества собственников Здания ТДЦ, заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями для предоставления коммунальных услуг в помещениях собственников и общем имуществе собственников, а также выраженные в заключении от имени и в интересах собственников договоров аренды земельных участков, занимаемых Зданием ТДЦ и выполнении иных обязательств, предусмотренных Договором.
16. **Услуги по управлению** – действия Исполнителя, направленные на содержание штата сотрудников, отвечающих за эксплуатацию и управление Здания ТДЦ, компенсация прямых и косвенных налогов за услуги по эксплуатации и другие накладные расходы исполнителя.
17. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
    1. Исполнитель обязуется в течение срока действия Договора оказывать Услуги по эксплуатации ТДЦ «Парк Авеню» и Услуги по управлению ТДЦ «Парк Авеню», в том числе путем заключения от своего имени в интересах и за счет Заказчиков договоров с третьими лицами, договоров на поставку коммунальных услуг в Помещения Заказчиков с соответствующими организациями, а Заказчик обязуется оплачивать Исполнителю Услуги по эксплуатации и управлению ТДЦ «Парк Авеню» и возмещать расходы Исполнителя по заключенным договорам в соответствии с условиями Договора.
    2. Перечень оказываемых Услуг по эксплуатации согласован Сторонами в Приложении № 2 к Договору. Перечень оказываемых Услуг по эксплуатации может быть изменен по соглашению Сторон.
18. **СТОИМОСТЬ УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
    1. Заказчик по Договору оплачивает Исполнителю следующее:

2.1.1. Оплата Услуг Исполнителя по управлению ТДЦ «Парк Авеню» для нежилых помещений, расположенных на 1-5 этажах Здания, рассчитывается исходя из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за 1 кв.м. Помещения, в год (НДС не облагается/ в том числе НДС/ кроме того НДС – указать нужное).

Оплата Услуг Исполнителя по управлению ТДЦ «Парк Авеню» для нежилых помещений, расположенных в подвале Здания, рассчитывается исходя из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за 1 кв.м. Помещения, в год (НДС не облагается/ в том числе НДС/ кроме того НДС – указать нужное).

Оплата Услуг по управлению производится Заказчиками ежемесячно равными долями авансом, до 25 (Двадцать пятого) числа месяца предыдущего отчетному, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

2.1.2. Оплата Услуг Исполнителя по эксплуатации ТДЦ «Парк Авеню» для нежилых помещений, расположенных на 1-5 этаже Здания, рассчитывается исходя из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за 1 квадратный метр Помещения, в год (НДС не облагается/ в том числе НДС/ кроме того НДС – указать нужное).

Оплата услуг по эксплуатации производится Заказчиками ежемесячно равными долями авансом, до 25 (Двадцать пятого) числа месяца предыдущего отчетному, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

2.1.3. Оплата Услуг Исполнителя по эксплуатации ТДЦ «Парк Авеню» для нежилых помещений, расположенных в подвальном этаже Здания (машиномест), рассчитывается исходя из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за 1 квадратный метр Помещения, в год (НДС не облагается/ в том числе НДС/ кроме того НДС – указать нужное).

Оплата услуг по эксплуатации производится Заказчиками ежемесячно равными долями авансом, до 25 (Двадцать пятого) числа месяца предыдущего отчетному, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

2.1.4. Собственники компенсируют расходы Исполнителя, связанные с поставкой ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг на основании показаний приборов учета в срок до 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

2.1.5. Дополнительные необходимые расходы на эксплуатацию ТДЦ «Парк Авеню» (аварийные ситуации, срочный ремонт оборудования и иное), не предусмотренные Приложением № 2 к Договору «Перечень услуг по эксплуатации» либо входящие в Перечень услуг по эксплуатации, но превышающие сумму в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, оплачиваются Заказчиками путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты получения счета.

* 1. Исполнитель 20 (Двадцатого) числа каждого месяца, следующего за отчетным, предоставляет каждому из Заказчиков следующие документы:
* 2 (два) экземпляра Акта оказанных услуг за отчетный месяц;

Документы, указанные в настоящем пункте, Заказчики обязуются ежемесячно самостоятельно забирать по адресу: Московская область, г.Красногорск, ул. Дачная, д. 11А (Кабинет Администрации).

* 1. Услуги Исполнителя считаются принятыми, в случае если по истечению 7 (Семи) календарных дней с даты предоставления Исполнителем Заказчикам Актов оказанных услуг, указанных в п. 2.2. Договора, Исполнитель не получит от Заказчиков в письменной форме замечания и возражения по ним.
  2. Все документы, связанные с исполнением обязательств Исполнителя по Договору, направляются по адресу: Московская область, г.Красногорск, ул. Дачная, д. 11А, (Кабинет Администрации) и считаются полученными Заказчиками, если в течение 7 (Семи) дней с момента их направления по указанному адресу, Заказчики не представили относительно них возражений.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН** 
   1. **Права Исполнителя**
      1. Привлекать к оказанию услуг по Договору третьи лица, имеющие соответствующие лицензии, разрешения и/или допуски на предусмотренные Договором виды работ. При этом Исполнитель является ответственным перед Заказчиками за действия (бездействия) привлеченных третьих лиц как за свои собственные.
      2. С целью надлежащего исполнения обязательств по Договору заключать от своего имени в интересах и за счет Заказчиков договоры на оказания отдельных видов услуг и своевременно производить оплату по заключенным договорам.
      3. В установленном законом порядке требовать от Заказчиков возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением Заказчиками своих обязательств по Договору.
   2. **Обязанности Исполнителя** 
      1. Качественно оказывать услуги, предусмотренные Договором.
      2. В случае внесения изменений в действующее законодательство РФ в сфере эксплуатации аналогичных Зданий в течение 1 (Одного) календарного месяца уведомлять Заказчиков о внесенных изменениях с предложением корректировки перечня услуг по Договору.
      3. Представлять интересы Заказчиков при проведении проверочных и контрольно-ревизионных мероприятий со стороны государственных, муниципальных и иных контролирующих органов.
      4. Сотрудники Исполнителя, работающие на территории Здания ТДЦ, в случае, если этого требует законодательство РФ, должны иметь разрешения, аттестации, свидетельства и иные документы, определенные нормативными актами, позволяющие им осуществлять соответствующий вид деятельности.
   3. **Заказчики имеют право**
      1. На проверку порядка и качества услуг, оказываемых Исполнителем.
      2. Требовать в установленном законом порядке от Исполнителя возмещения ущерба, возникшего по вине Исполнителя после установления наличия вины Исполнителя.
      3. Давать Исполнителю указания рекомендательного характера, не вмешиваясь при этом в его оперативно-хозяйственную деятельность.
   4. **Обязанности Заказчиков:**
      1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора предоставить Исполнителю имеющуюся в наличии техническую документацию, в том числе, но не ограничиваясь: результаты инженерных изысканий, проектную документацию, паспорта на оборудование и инженерные коммуникации, документы на объекты повышенной опасности, акты освидетельствования работ, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения Здания, и иную необходимую для эксплуатации Здания документацию.
      2. Отвечать на письменные запросы Исполнителя и передавать Исполнителю запрашиваемые документы в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса либо в тот же срок извещать Исполнителя о сроке ответа на запрос, если подготовка ответа требует более длительного срока.
      3. В случае получения от пользователей (арендаторов) Помещения каких-либо документов (писем, запросов, претензий, жалоб, иных документов), касающихся вопросов, связанных с эксплуатацией Здания, незамедлительно извещать об этом Исполнителя и в течение 1 (Одного) рабочего дня предоставлять Исполнителю копии указанных документов.
      4. Выдавать доверенности на Исполнителя (его сотрудников), необходимые для выполнения им обязанностей по Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения запроса от Исполнителя. Текст доверенности должен быть предварительно одобрен Исполнителем.
      5. Не препятствовать исполнению Исполнителем обязательств по Договору.
      6. Не заключать подобных договоров (в том числе доверительного управления и иных) в отношении Помещений и/или Здания ТДЦ с иными лицами в течение срока действия Договора.
      7. Не осуществлять самостоятельно действия, обязанность исполнения которых в соответствии с условиями Договора возложена на Исполнителя.
      8. Незамедлительно уведомить Исполнителя в случае принятия органом государственной власти, муниципального управления решения о приостановлении деятельности, эксплуатации ТДЦ «Парк Авеню», либо иных актов, напрямую влияющих на деятельность Исполнителя и/или эксплуатацию ТДЦ «Парк Авеню».
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по Договору обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Договора.
   2. Исполнитель освобождается от какой-либо ответственности по Договору в части последствий, наступивших вследствие прямых указаний Заказчиков либо действий, произведенных Заказчиками без согласования с Исполнителем.
   3. В случае нарушения сроков оплаты услуг или сроков возмещения расходов Исполнителя, указанных в пп. 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3., 2.1.4., 2.1.5. Договора, Заказчики по письменному требованию Исполнителя обязуется выплатить неустойку в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки.
3. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Договор вступает в силу с «01» июля 2025 г. и действует в течение 5 (Пяти) лет.
4. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**
   1. Исполнитель имеет право без объяснения причин отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом Представителя общего собрания собственников в письменном виде не менее чем за 2 (Два) календарных месяца до предполагаемой даты расторжения Договора.
   2. Все споры, возникающие по Договору, подлежат рассмотрению в судебном органе по месту нахождения истца в соответствии с действующим российским законодательством.
5. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Стороны договорились применять следующий порядок присоединения к Договору новых собственников Помещений в ТДЦ «Парк Авеню»:

7.1.1. При переходе прав собственности на Помещение прежний собственник обязан уведомить нового собственника об условиях Договора;

7.1.2. Заказчик обязан сообщать Исполнителю о переходе своих прав и обязанностей по Договору к третьему лицу (новому собственнику);

7.1.3. Присоединение к Договору новых собственников происходит путем подписания дополнительного соглашения между Представителем общего собрания собственников и Исполнителем;

7.1.4. Подписанный, в соответствии с п. 7.1.3. Договора, экземпляр дополнительного соглашения направляется по адресу регистрации нового собственника.

* 1. Ставки, указанные в п. 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3. Договора, могут быть пересмотрены на общем/внеочередном общем собрании собственников путем заключения дополнительного соглашения.
  2. Все приложения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.
  3. В случае изменения почтовых адресов, банковских реквизитов Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента внесения изменений.
  4. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр Заказчика хранится по адресу: Московская область, г.Красногорск, ул. Дачная, д. 11А (Кабинет Администрации).
  5. Приложения к Договору:

Приложение № 1 - Полный перечень Помещений Заказчика;

Приложение № 2 - Перечень Услуг по эксплуатации;

Приложение № 3 - Перечень работ по текущему ремонту Здания ТДЦ «Парк Авеню».

1. **ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:**  **Общее собрание собственников**  **в лице Представителя**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Исполнитель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Банковские реквизиты:**  **р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение № 1

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

на оказание услуг по эксплуатации объекта недвижимого имущества

**Полный перечень Помещений Заказчика**

1. Общая площадь – кв.м.
2. Общая площадь – кв.м.

***(Заполняется при оформлении договора)***

Приложение № 2

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

на оказание услуг по эксплуатации объекта недвижимого имущества

**Перечень услуг по эксплуатации**

1. Термины и определения, используемые в настоящем приложении:
   1. **Эксплуатационный контроль** за техническим состоянием Здания - включает в себя осуществление периодических [осмотров](consultantplus://offline/ref=510C7244D840A20B1A5025B6B81D15C237BB1DC6AAF2DBE92D01E1B397271FE0E4858742C4F233o9D7L), контрольных проверок и (или) мониторинга состояния: оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности Здания, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации.
   2. **Регламентное обслуживание инженерных систем** – меры по поддержанию работоспособности инженерных систем, предполагающие регулярные мероприятия по поверке средств измерения, замене эксплуатационных жидкостей и расходных материалов инженерных систем в соответствии с инструкциями производителей, утвержденными законодательством нормами и правилами, сложившимся опытом эксплуатации конкретных инженерных систем или их элементов.
   3. **Текущий ремонт инженерных систем** – для целей настоящего Договора, мероприятия по ремонту элементов инженерных систем, не требующие специальной квалификации, перечисленные в Приложении № 1 к настоящему Договору.
   4. **Текущий ремонт несущих и самонесущих конструкций** – для целей настоящего Договора, мероприятия, перечисленные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

| **Элемент эксплуатации** | **Оказываемые услуги** |
| --- | --- |
| Инженерные системы |  |
| Система кондиционирования | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление |
| Автоматизированный парковочный комплекс «Паркмастер» | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление |
| Система общеобменной вентиляции | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление |
| Автоматические входные двери, ворота | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление |
| Автоматическая система пожарной сигнализации | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление, Круглосуточный мониторинг |
| Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление, Круглосуточный мониторинг |
| Система дымоудаления и подпора воздуха в лифтовых шахтах | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление |
| Автоматическая система пожаротушения | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление |
| Система видеонаблюдения | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление |
| Система радиовещания и музыкальной трансляции ТДЦ | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление |
| Грузоподъемное оборудование, Эскалаторы, Лифты | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление. Освидетельствование оборудования, Страхование рисков в соответствии ФЗ №225-ФЗ от 27.07.10 «Об ОСГО владельца опасного объекта», Администрирование грузовых платформ, Круглосуточный мониторинг за работой |
| Подъемные столы, докшелтеры | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт , Настройка, Управление |
| Сети канализации, Жироуловители | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление, Утилизация жиров |
| Система отопления | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание (в т.ч. Подготовка к отопительному сезону), Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление, |
| Система водоснабжения | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление |
| Система охранной сигнализации | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление |
| Электроустановки Здания ТДЦ, Трансформаторной подстанции ТП-10910 и Прилегающей территории напряжением 220/380 вольт | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление |
| Автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии (АСКУЭ) | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт, Настройка, Управление |
| Ливневая канализация | Эксплуатационный контроль, Регламентное обслуживание, Текущий ремонт (без материалов), Настройка, Управление |
| Несущие и самонесущие конструкции | Визуальный контроль состояния конструкций, контроль с помощью маяков |
| Прилегающая территория | Визуальный контроль состояния покрытий Прилегающей территории, Уход за зелеными насаждениями |
| Внутренняя отделка мест общего пользования, санитарных зон, технических помещений | Текущий ремонт (без материалов) |
| Внешняя отделка Здания ТДЦ и Прилегающей территории | Текущий ремонт (без материалов) |
| Эксплуатационная документация на инженерные системы, Здание ТДЦ, Прилегающую территорию | Актуализация документации в соответствии с изменениями параметров инженерных систем, Здания ТДЦ, Прилегающей территории |
| ТДЦ «Парк Авеню» | Расчет платежей за негативное воздействие на окружающую среду. |
| ТДЦ «Парк Авеню» | Дератизация, Дезинсекция внутренних помещений Здания ТДЦ |
| Прилегающая территория | Работы по благоустройству Прилегающей территории |

1. Дополнительно Исполнитель обязан оказывать следующие услуги:
   1. Взаимодействовать с государственными и иными регулирующими органами с целью выполнения услуг по настоящему Договору.
   2. Организовать обеспечение помещений, относящихся к Местам общего пользования, коммунальными услугами.
   3. Проводить работы по устранению аварий и проведение контраварийных работ.
   4. Закупать и поставлять все материалы, инструменты, запасные части и иное имущество, необходимые для выполнения Исполнителем обязательств по настоящему Договору. При выборе отделочных материалов, материалов для ремонта и регламентного обслуживания Исполнитель руководствоваться требованием наибольшей экономической эффективности отделочных работ, ремонта или регламентного обслуживания.
   5. Оказывать услуги по организации охраны ТДЦ «Парк Авеню».
   6. Оказывать услуги по уборке Мест общего пользования и Прилегающей территории ТДЦ «Парк Авеню», обслуживанию ковровых покрытый, вывозу ТБО и снега в зимнее время года.
   7. Оказывать услуги по мойке внешнего остекления ТДЦ «Парк Авеню.
   8. Обеспечить страхование имущества ТДЦ «Парк Авеню».
   9. Услуги по обеспечению соблюдения требований к экологической безопасности ТДЦ «Парк Авеню»:
      1. услуги по обеспечению соблюдения требований к экологической безопасности Объекта
      2. услуги по определению источников образования и объектов размещения отходов, разработку, согласование проектов нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, получение Документа об утверждении нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, получение Документа об утверждении нормативов образования отходов и лимитов на их размещение на Прилегающей территории.
      3. услуги по ежегодному, ежеквартальному расчету платы и последующей оплаты за негативное воздействие на окружающую среду, согласование и утверждение документов по экологическим платежам в Департаменте Росприроднадзора по ЦФО.
      4. услуги по осуществлению экологических платежей, связанных с деятельностью ТДЦ «Парк Авеню» в Департаменте Росприроднадзора по ЦФО.
      5. услуги по разработке, согласованию и утверждению паспортов опасных отходов.
      6. услуги по разработке и согласованию проекта предельно допустимых выбросов (ППДВ) в соответствии с исходной документацией Заказчика.
2. В стоимость договора входят следующие затраты Исполнителя, не подлежащие дополнительной оплате:
   1. Расходы на содержание офиса службы эксплуатации на территории ТДЦ «Парк Авеню»;
   2. Обучение персонала службы технической эксплуатации;
   3. Спецодежда для сотрудников службы технической эксплуатации;
   4. Заработная плата технического и административного персонала;
   5. Страхование гражданской ответственности Исполнителя;
   6. Прочие накладные расходы Исполнителя.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:**  **Общее собрание собственников**  **в лице Представителя**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Исполнитель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение № 3

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

на оказание услуг по эксплуатации объекта недвижимого имущества

**Перечень работ по текущему ремонту Здания ТДЦ**

Указанные работы производятся исключительно в отношении имущества относящегося к Местам общего пользования, работы по текущему ремонту Помещения Заказчика в случае необходимости проведения таких работ, оплачиваются Заказчиком дополнительно на основании дополнительных соглашений к настоящему Договору.

1. **Несущие и самонесущие конструкции**
   1. ФУНДАМЕНТЫ
      1. Ремонт облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений.
      2. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме до 5 % общей площади оштукатуренных фундаментных стен.
   2. СТЕНЫ И КОЛОННЫ
      1. Затирка раствором мелких трещин в стенах.
      2. Установка защитных уголков на кирпичных и бетонных колоннах.
   3. ПЕРЕГОРОДКИ
      1. Укрепление перегородок постановкой ершей, клиньев и др.
      2. Заделка отверстий и просветов в верхней части перегородок при осадке их, а также в местах примыкания к стенам.
      3. Постановка на растворе отдельных ослабевших кирпичей в перегородках.
      4. Смена разбитых стекол в остекленной части перегородок.
   4. КРЫШИ И ПОКРЫТИЯ
      1. Мелкий ремонт устройств закрытия и открытия световых фонарей.
      2. Ремонт слуховых окон.
      3. Восстановление и ремонт выходов на крышу.
      4. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.
      5. Ремонт или возобновление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на крыше.
      6. Укрепление стальных парапетов, ремонт оголовков вентиляционных шахт, фановых стояков и других выступающих частей на крыше.
      7. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.
      8. Периодическая частичная промазка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.
      9. Ремонт воронок внутренних водостоков.
   5. ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОЛЫ
      1. Восстановление защитного слоя железобетонных перекрытий (прогонов, балок и плит).
      2. Заделка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10 % общей площади).
      3. Замена отдельных шашек в торцевых полах (до 10 % общей площади).
      4. Замена поврежденных и вставка выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.
      5. Подклейка отдельных отставших мест полов из линолеума.
      6. Укрепление отставших деревянных плинтусов и галтелей или их замена.
      7. Ремонт цементных плинтусов.
   6. ОКНА
      1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот и укрепление их путем постановки металлических угольников и нашивки планок.
      2. Укрепление переплетов с частичной заменой горбыльков переплетов.
      3. Смена разбитых стекол, промазка фальцев замазкой.
      4. Заделка щелей под подоконниками.
      5. Смена неисправных оконных и дверных приборов.
      6. Утепление входных дверей и ворот.
      7. Установка доводчиков к наружным дверям.
   7. ЛЕСТНИЦЫ И КРОВЛЯ
      1. Заделка выбоин в бетонных и каменных ступенях, на лестничных площадках и в пандусах.
      2. Укрепление перил и поручней на лестничных маршах.
   8. ВНУТРЕННИЕ ШТУКАТУРНЫЕ, ОБЛИЦОВОЧНЫЕ И МАЛЯРНЫЕ РАБОТЫ
      1. Ремонт штукатурки стен и потолков с предварительной отбивкой штукатурки (до 10 % оштукатуренной поверхности стен и потолков).
      2. Ремонт облицовки стен (до 10 % общей площади облицованной поверхности).
      3. Окраска помещений и отдельных конструкций.
   9. ФАСАДЫ
      1. Укрепление угрожающих падением облицовочных плиток, архитектурных деталей, карнизах и других выступающих частей зданий (до 10 % общей площади облицованной поверхности).
      2. Ремонт наружной штукатурки (отдельными местами) с отбивкой отставшей штукатурки (до 5 % оштукатуренной поверхности фасада).
      3. Ремонт и поддержание в порядке водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также наружных стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасада здания.
      4. Окраска фасадов Здания обычными составами.
      5. Очистка или промывка от копоти и пыли фасадов, облицованных или окрашенных устойчивыми составами.
   10. АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ
       1. Очистка водоотводных каналов и кюветов.
       2. Выправление отдельных бортовых камней.
   11. ПРОЧИЕ СООРУЖЕНИЯ
       1. Сплошная окраска отдельных металлических элементов сооружений.
2. **Инженерные системы**
   1. ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ
      1. Промывка трубопроводов и приборов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).
      2. Регулировка систем центрального отопления.
      3. Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре путем подтягивания муфт, контргаек, постановка хомутов на резиновых прокладках, обматывание специальной лентой и пр.
      4. Смена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов при устранении утечек и засоров в трубах.
      5. Ремонт и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.
      6. Укрепление существующих крюков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также постановка дополнительных средств крепления трубопроводов и приборов.
      7. Утепление, сливных и воздушных труб.
      8. Промывка конденсационных горшков и баков, грязевиков.
      9. Покраска трубопроводов и приборов.
   2. ВЕНТИЛЯЦИЯ
      1. Устранение подсосов в воздуховодах.
      2. Укрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также постановка дополнительных средств крепления воздуховодов.
      3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств для них (фундаментов, площадок и кронштейнов).
      4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзи и решеток.
      5. Оправка воздуховодов и вентиляционного оборудования.
   3. КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ
      1. Укрепление трубопроводов.
      2. Утепление трубопроводов в местах охлаждения.
      3. Смена небольших участков трубопроводов.
      4. Ремонт и замена арматуры.
      5. Мелкий ремонт чиллеров, фанкойлов и опорных устройств для них (площадок и кронштейнов).
   4. ВНУТРЕННИЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ
      1. Устранение течи в приборах и соединениях водопроводных, канализационных труб.
      2. Укрепление канализационных и водопроводных труб.
      3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.
      4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.
      5. Смена небольших участков трубопроводов.
      6. Ремонт и замена арматуры.
      7. Замена отдельных приборов (бачков, унитазов, умывальников, раковин, и др.).
   5. ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ
      1. Мелкий ремонт насосных и моторных установок.
      2. Замена водоразборных кранов, утепление труб и другие небольшие по объему работы аналогично перечисленным в предыдущих разделах: Центральное отопление и Внутренний водопровод и канализация.
   6. ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ
      1. Закрепление отвисающей внутренней электропроводки и постановка дополнительных креплений со сменой установочной арматуры (выключателей, патронов, розеток).
      2. Ремонт отдельных участков электропроводки (до 10 %).
      3. Демонтаж/монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.
      4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитков и коробок.
   7. ВОДОПРОВОДНО-КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ СООРУЖЕНИЯ
      1. Трубопроводы и арматура сетей
         1. Подчеканка отдельных раструбов.
         2. Сварка или подварка отдельных стыков стальных труб.
         3. Заделка отдельных мест для устранения утечек с постановкой ремонтных муфт, хомутов, бандажей или путем заварки.
         4. Смена одиночных труб.
         5. Набивка сальников, подтяжка болтов и смена отдельных сальников в арматуре.
         6. Смена болтов и прокладок во фланцевых соединениях фасонных частей и арматуры.
         7. Обновление указательных табличек.
         8. Ремонт крепления гидрантов.
         9. Ремонт водоразборных колонок.
      2. Колодцы
         1. Устранение отдельных свищей в стенах колодцев.
         2. Заделка отдельных выпадающих кирпичей.
         3. Замена отдельных ходовых скоб.
         4. Ремонт лестниц.
         5. Ремонт отдельных мест штукатурки.
         6. Исправление лотков.
         7. Ремонт поврежденных люков.
      3. Очистные сооружения
         1. Ремонт штукатурки с затиркой и железнением (до 10 % общей площади оштукатуренной поверхности).
         2. Заделка мелких трещин.
         3. Ремонт и покраска люков, лестниц.
         4. Смена отдельных скоб.
         5. Восстановление геометрических форм кромок желобов фильтров.
         6. Ремонт воздухопроводов.
         7. Ремонт изоляции (отдельных мест).
         8. Ремонт решеток со сменой отдельных прутьев.
         9. Ремонт ограждающих валиков, лотков и дощатых перегородок иловых площадок.
         10. Промывка сооружений трубопроводов и дренажных сетей.
         11. Окраска трубопроводов.
         12. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций.
         13. Покраска металлических баков.
         14. Ремонт трубопроводов с заменых отдельных участков труб.
   8. ТЕПЛОФИКАЦИЯ
      1. Каналы и камеры
         1. Устранение отдельных свищей в стенах проходных каналов и заделка отдельных выпадающих кирпичей.
         2. Замена отдельных ходовых скоб.
         3. Ремонт лестниц.
         4. Ремонт поврежденных люков.
      2. Трубопроводы и арматура
         1. Сварка или подварка отдельных стыков труб.
         2. Смена отдельных труб.
         3. Частичный ремонт тепловой изоляции (до 5 % общей длины трубопровода).
         4. Набивка сальников, подтяжка болтов и смена отдельных деталей арматуры.
         5. Смена болтов и прокладок во фланцевых соединениях.
   9. ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ И СВЯЗЬ
      1. Закрепление провисших проводов.
      2. Ликвидация обрывов проводов.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:**  **Общее собрание собственников**  **в лице Представителя**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Исполнитель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |