

ДОГОВОР № 07/20
возмездного оказания услуг и выполнения работ
в отношении здания расположенного по адресу:
Санкт – Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 2,
строение 1, 2, 4

Санкт – Петербург

«01» августа 2020 г.

Площадь нежилых помещений (апартаментов): 24 904,5 кв. м.
Общее количество машиномест (м/м) - 211

Товарищество собственников недвижимости «РОЯЛ ПАРК», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя Правления ОРЛИКА ГРИГОРИЯ ВЛАДИМИРОВИЧА, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ГРИНСЕРВИС», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора ЗАХАРОВА ВЛАДИМИРА ВЯЧЕСЛАВОВИЧА, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен Сторонами с целью оказания услуг и выполнения работ в отношении комплекса апартаментов, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 2, строения 1, 2, 4 (далее – Здания) - надлежащего обеспечения Собственникам помещений в Здании прав пользования и в установленных законодательством пределах пользования, владения и распоряжения Общим имуществом Зданий, а также обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Зданиях, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также членам семей Собственников, нанимателям и членам их семей, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

1.2. Заказчик осуществляет управление Зданием на основании протокола № 1 Общего собрания собственников помещений в Зданиях по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 2, строения 1 и 2 от 23 августа 2019 г.

1.3. Стороны достигли соглашения о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 1.1 к настоящему Договору.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Исполнитель обязуется осуществлять в течение согласованного срока комплекс работ и услуг в отношении Зданий, согласно Приложению № 2.1. и в соответствии с установленным Приложением 2.2. к настоящему Договору стандартом оказания услуг и выполнения работ, а Заказчик обязуется принять и оплатить оказанные Исполнителем услуги и выполненные работы.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять в установленные сроки комплекс работ и услуг в соответствии с Приложением № 2.1. и 2.2. к настоящему Договору и обеспечить, надлежащее качество выполняемых работ и услуг.

3.1.2. Вести и хранить документацию, полученную от Заказчика в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.3. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Заказчика и Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении.

3.1.4. При наличии заявки Заказчика осуществлять расчет и предоставление счетов-квитанций собственникам Здания для оплаты содержания и коммунальных услуг в срок до 15 (пятнадцатого) числа расчетного месяца.

3.1.4.1. При наличии заявки Заказчика обеспечивать поступление денежных средств от собственников по оплате выставленных счетов до 15 числа месяца следующего за расчетным.

3.1.5. При наличии заявки Заказчика проводить работу по досудебному и внесудебному урегулированию споров по оплате содержания и коммунальных услуг Собственниками, действуя при этом в интересах и за счет Заказчика.

3.1.6. Информировать Заказчика на электронную почту, а в случае личного обращения немедленно, и Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов предоставления коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения немедленно.

3.1.7. В случае, невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц. Уведомить письменно, путем направления письма на электронный адрес Заказчика о факте невыполнения работ или не предоставления услуг, а также информацию о сроках выполнения не оказанных услуг или невыполненных работ и размерах компенсации для перерасчета платы за текущий месяц.

3.1.8. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.9. Согласовать посредством Заказчика время доступа в помещение Собственника не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.10. По требованию Заказчика производить сверку платы за содержание и ремонт общего имущества Зданий, коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором,

3.1.11. Оформлять ежемесячно акт выполненных работ и оказанных услуг.

3.1.12. Обеспечить работу по организации и контролю за соблюдением исполнения Застройщиком гарантийных обязательств в отношении Здания, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

3.1.13. Дополнительно по своему усмотрению разрабатывать и контролировать исполнение условий договоров с подрядными организациями, устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения контрагентами договорных обязательств в рамках исполнения обязательств, не предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

3.1.14. На основании поступающих заявок Заказчика, направлять своих сотрудников для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Здания.

3.1.15. Представлять интересы Заказчика, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору (в том числе в судебных органах).

3.1.16. Организовать техническое сопровождение по предоставлению коммунальных услуг Собственникам, а также членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям Помещений в Здании в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление.

3.1.17. Обслуживать инженерные сети в соответствии с техническим заданием и регламентом, Приложение 2.2.

3.1.18. Возобновлять предоставление коммунальных услуг при условии отсутствия задолженности Собственника и заявки Заказчика.

3.1.19. Обеспечивать надлежащее содержание Собственниками общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.20. Обеспечить соблюдение Собственниками правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.1.21. Обеспечить содержание в чистоте и порядке мест общего пользования, не допускать их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные. Не допускать нанесения посторонних надписей и рисунков на стенах Здания, в местах общего пользования.

3.1.22. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Здания, загрязнению придомовой территории.

3.1.23. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования находящегося в нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Заказчику.

3.1.24. Обеспечить контроль соблюдения Собственниками следующих требований:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения Собственников и их оплаты, без согласования с Заказчиком;

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

д) не допускать Собственниками выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Здания, и не производить переустройства и перепланировки помещений без согласования с Заказчиком в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Здания;

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

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

к) информировать Заказчика о проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.1.25. Не допускать складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых коммунальных отходов и на придомовой территории.

При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх плат, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, при этом дополнительная оплата выставляется Заказчиком собственникам, выполняющим работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.1.26. Не менее чем за 2 недели до начала действия договора предоставить списочный состав персонала, задействованного на обслуживании Зданий. Предоставить заполненные анкеты и подписанные разрешения на обработку персональных данных персонала.

3.1.27. Не менее чем за 2 недели предупредить Заказчика о замене персонала, предоставить заполненные анкеты и подписанные разрешения на обработку персональных данных вновь принимаемых работников.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. Требовать доступ в нежилое помещение в заранее согласованные с Собственниками сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.2.2. Выполнять по согласованию с Заказчиком работы и оказывать услуги, предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение 2.1), если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в Здании, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Здания, о чем Исполнитель обязан проинформировать Заказчика. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Заказчика осуществляется в письменном виде.

3.2.3. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Заказчик обязуется, при наличии у него информации необходимой для осуществления деятельности предусмотренной настоящим договором предоставлять ее Исполнителю в течение трех рабочих дней, после получения запроса от Исполнителя.

3.3.2. При наличии у Заказчика технической возможности обеспечить доступ представителю Исполнителя в принадлежащее Собственникам помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования находящегося в нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещение(я) время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.3. При наличии у Заказчика необходимой информации, сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества в Здании.

3.3.4. Непосредственно после заключения настоящего договора обеспечить доступ Исполнителя к следующей документации:

технической документации на Здания (технический паспорт, проектную документацию, иной в соответствии с действующим законодательством), протоколам общего собрания собственников помещений, решениям собственников по принятым ими вопросам на общих собраниях.

3.3.5. Предоставить представителю Исполнителя доверенность на совершение отдельных специальных действий, не противоречащих Уставу ТСН, условиям договоров управления апартamentos между Собственниками и Заказчиком, Гражданскому Кодексу РФ, необходимых для реализации условий настоящего Договора, по заявке Исполнителя.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору: участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Здании, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в соответствии с п. 3.1.7 настоящего Договора.

3.4.3. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. В случае, предоставления Исполнителем работ и услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет.

3.4.5. Контролировать качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общей собственности Здания и коммунальных услуг.

3.4.6. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.4.7. Отклонить кандидатуру работника, из числа персонала, задействованного на обслуживании Зданий, не удовлетворяющего требованиям Заказчика.

4. Порядок расчетов по договору.

4.1. Заказчик производит оплату Исполнителю за Работы и услуги, выполненные по настоящему договору, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя на основании выставленного счета и акта выполненных работ. Акт выполненных работ подписывается сторонами не позднее 3-х рабочих дней по окончании расчетного месяца.

Заказчик совместно с Исполнителем фиксируют поступление денежных средств от собственников до 15 числа месяца, следующего за расчетным. Заказчик оплачивает Исполнителю денежные средства, поступившие на расчетный счет Заказчика в объеме поступивших денежных средств после оплаты коммунальных услуг (электро-, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения) в полном объеме.

Ежемесячная стоимость работ и услуг, предусмотренная настоящим Договором оплачиваемая Заказчиком до 20 числа месяца, следующего за расчетным, составляет 2 471 333,00 рублей (два миллиона четыреста семьдесят одна тысяча триста тридцать три рубля 00 копеек), о чем Стороны подписывают акт выполненных работ и оказанных услуг.

Указанная в настоящем пункте, а также Приложении 2.1. к настоящему Договору стоимость работ и услуг Исполнителя остается неизменной в течении всего срока действия Договора.

4.2. Заказчик обязан в трехдневный срок с момента получения от Исполнителя рассмотреть, подписать и возвратить акт приемки выполненных работ и оказанных услуг по настоящему Договору. В случае, несогласия подписать акт выполненных работ и оказанных услуг представленной редакции, Заказчик обязан в указанный в настоящем пункте срок сообщить об этом Исполнителю, направив ему письменное уведомление с мотивировкой отказа от подписания. В случае не направления Заказчиком Исполнителю в установленный Сторонами срок подписанного акта выполненных работ и оказанных услуг и отсутствия в тот же срок письменного мотивированного уведомления об отказе в подписании акта приемки выполненных работ и оказанных услуг, работы и услуги по настоящему Договору за отчетный период считаются принятыми без возражений (замечаний) со стороны Заказчика и подлежат оплате Исполнителю в полном объеме. Акт приемки выполненных работ и оказанных услуг Заказчик получает ежемесячно по месту нахождения ТСН. В акте, выполненных работ и оказанных услуг указывается перечень и объем выполненных работ и оказанных услуг. В Приложении 2.2. к настоящему Договору Сторонами установлен стандарт оказания услуг и выполнения работ, применяемый Исполнителями который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3. В отношении, денежных средств оплачиваемых Заказчиком по статье «Текущий ремонт общего имущества», Исполнитель обязуется предоставить Заказчику отчет о проведенных работах по текущему ремонту с приложением подтверждающих документов (чеков, квитанций

договоров с подрядными организациями и др. документов) относительно израсходованных денежных средств. При наличии остатка неизрасходованных денежных средств, Исполнитель уменьшает акт выполненных работ и оказанных услуг предоставляемый Заказчику за отчетный месяц на величину неизрасходованных денежных средств по статье «Текущий ремонт общего имущества».

5. Ответственность сторон

5.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 10 рабочих дней. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

5.2. Исполнитель не несет ответственности за противоправные действия Собственников третьих лиц, в результате которых происходит уничтожение или повреждение общего имущества ухудшение его свойств и качественных характеристик. Все работы, связанные с устранением последствий таких действий, оплачиваются Собственником дополнительно.

5.3. За невыполнение обязательств по договору стороны несут материальную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. В случаях, когда услуги по договору выполнены Исполнителем с отступлениями от условий договора, ухудшившими качество услуг, или с иными недостатками, которые делают результаты работы не пригодными для обычного использования, Заказчик вправе по своему выбору потребовать от Исполнителя:

- а) безвозмездного устранения недостатков в срок, указанный Заказчиком;
- б) соразмерного уменьшения установленной за работу цены в соответствии с Приложением 2.1;
- в) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.5. Уплата штрафных санкций, а также возмещение убытков не освобождает стороны от исполнения своих обязательств по договору.

5.6 Стороны понимают, что данный Договор исключает заключение каких-либо прямых договоров между Исполнителем, в том числе аффилированных с ним юридических и/или физических лиц, и Собственников.

Нарушение данного положения влечет за собой расторжение Договора в одностороннем порядке.

6. Форс-мажор

6.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротств Стороны Договора.

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

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

7. Срок действия и расторжение Договора

7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента подписания сторонами и вступает в силу с «01» августа 2020 г. и действует до «01» августа 2021 г.

7.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Договор, может быть расторгнут в одностороннем порядке в следующих случаях:
- при нарушении оплаты Заказчиком в объеме 3-х расчетных периодов;
- в случае нарушения Исполнителем обязанностей по выполнению работ и оказанию услуг в течении 3-х месяцев;
- с предварительным уведомлением другой стороны за 1 (один) календарный месяц до предполагаемой даты расторжения Договора.

- в случае заключения каких-либо прямых договоров между Исполнителем, в том числе аффилированных с ним юридических и/или физических лиц, и Собственников.

7.4. В случае, прекращения договора Исполнитель обязуется вернуть Заказчику полученную в рамках настоящего договора техническую и иную документацию. В случае, ее отсутствия компенсировать изготовление документации, которая была утрачена по вине Исполнителя.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8. Адреса и реквизиты сторон

Заказчик

ТСН «РОЯЛ ПАРК»,

ОГРН 1197847181036,

ИНН 7813638314/КПП 781301001

Место нахождения 197110, Санкт-Петербург,
проспект Петровский, дом 2, стр. 2, пом.165Н

Банковские реквизиты:

р/с 40703810903000000641

в Ф-Л «Северная Столица» АО

«Райффайзенбанк», г. Санкт – Петербург

к/с 30101810100000000723

БИК 044030723

Председатель Правления

Орлик Г.В.

Исполнитель

ООО «ГРИНСЕРВИС»,

Место нахождения: 194044, Санкт –
Петербург, Финляндский проспект, дом 4,
литера А, офис 537.

ИНН 7802710914, КПП 780201001, ОГРН

1107847119918,

р/сч 40702810355040016727 в ПАО

«СБЕРБАНК РОССИИ»,

к/сч 30101810500000000653 в ГРКЦ ГУ Банка

России по г. Санкт-Петербургу,

БИК 044030653.

Генеральный директор

Захаров В.В.

Приложение № 1.1.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ТЕКСТЕ ДОГОВОРА

Помещение – часть Здания (в том числе комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением. К Общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в Зданиях межэтажные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Зданий, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения.

Здания – нежилое строение со встроенно – пристроенными помещениями расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 2, строение 1, 2, 4 - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенные на нем Здания, в котором отдельные части, предназначенные для иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников Помещений.

Заказчик – Управляющая организация – Товарищество собственников недвижимости «Роял Парк».

Застройщик – ООО «Петровский Альянс».

Исполнитель – ООО «ГРИНСЕРВИС».

Собственник – собственник нежилого Помещения в Здании, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество Здания.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Здании, а также организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов в соответствии с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в Здании, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Здании, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов Общего имущества.

Плата за помещение – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению Зданием, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади нежилого помещения в месяц. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по Капитальному ремонту и сроков их проведения.

Доля участия Собственника – доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Здании, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Собственника за работы и услуги по управлению Зданием, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту Общего имущества в них, дополнительные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, другие работы и услуги, а также в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику Помещения к общей площади всех нежилых Помещений в Здании, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно-технической документации на Здание.

Поставщик – организация или иной хозяйствующий субъект, осуществляющий поставку коммунальных и иных ресурсов, в здание Заказчика, в котором расположены помещения Потребителей услуг, а также, оказывающая иные услуги для надлежащего функционирования Здания.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию, Текущему ремонту.

Расчетный месяц – период времени равный календарному месяцу, в течении которого Исполнителем оказывались услуги работы, предусмотренные настоящим договором, согласно Приложению 2.1.

Перечень работ и услуг по обслуживанию апартаментов

Площадь апартаментов 24 904,5 кв.м.

Наименование	Ед. измерения (в месяц)	Сумма (руб.) в месяц
Содержание и ремонт апартаментов (итого)	руб./кв.м.	2 004 812,00
Содержание общего имущества	руб./кв.м.	324 570,00
Текущий ремонт общего имущества	руб./кв.м.	76 890,00
Уборка внутренних помещений	руб./кв.м.	331 977,00
Санитарное содержание элементов благоустройства на прилегающей территории	руб./кв.м.	336 709,00
Обслуживание и ремонт системы вентиляции и кондиционирования	руб./кв.м.	17 184,00
Обслуживание и ремонт системы контроля управления доступом	руб./кв.м.	8 468,00
Обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения	руб./кв.м.	14 943,00
Обслуживание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	руб./кв.м.	9 962,00
Эксплуатация коллективных приборов учета коммунальных ресурсов	руб./кв.м.	12 701,00
Обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов	руб./кв.м.	96 131,00
Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	руб./кв.м.	48 066,00
Мытье витражного остекления, окон квартир с внешней стороны здания	руб./кв.м.	58 775,00
Управление зданием	руб./кв.м.	140 212,00
Служба консьержей	руб./кв.м.	300 099,00
Аварийно – диспетчерская служба	руб./кв.м.	228 125,00

Председатель Правления



Орлик Г.В.

Генеральный директор



Захаров В.В.

Перечень и стоимость работ и услуг по обслуживанию машиномест

Количество машиномест - 211

Наименование	Ед. измерения (в месяц)	Сумма (руб.)
Содержание и ремонт машиномест (итого)	руб./мм.	466 521,00
Содержание общего имущества	руб./мм.	98 259,00
Текущий ремонт общего имущества	руб./мм.	8 314,00
Уборка внутренних помещений	руб./мм.	59 679,00
Санитарное содержание элементов благоустройства на прилегающей территории	руб./мм.	93 781,00
Обслуживание и ремонт системы вентиляции и кондиционирования	руб./мм.	2 557,00
Обслуживание и ремонт системы контроля управления доступом	руб./мм.	1023,00
Обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения	руб./мм.	3 410,00
Обслуживание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	руб./мм.	2 557,00
Эксплуатация коллективных приборов учета коммунальных ресурсов	руб./мм.	5 456,00
Обслуживание подъемных ворот	руб./мм.	4 262,00
Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	руб./мм.	29 840,00
Управление Зданиями	руб./мм.	59 679,00
Аварийно – диспетчерская служба	руб./мм.	97 704,00

Председатель Правления



Орлик Г.В.

Генеральный директор



Захаров В.В.

	Виды работ (услуг)	Периодичность оказания (количество в месяц)
1	СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА	
1.1	Содержание общего имущества (работы выполняются только при обнаружении соответствующих недостатков)	
1.1.1	Стены и фасады	Гарантийные обязательства
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей	Ежедневно
	Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации	По мере необходимости
	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	По мере необходимости
1.1.2	Крыши и водосточные системы	
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей	Ежедневно
	Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета	По мере необходимости но не реже 2 раз в год
	Укрепление защитной решетки водоприемной воронки	По мере необходимости но не реже 2 раз в год
	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	По мере необходимости но не реже 2 раз в год
	Прочистка водостока от засорения	По мере необходимости но не реже 2 раз в год
	Укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен наружного водостока; промазка образовавшихся свищей мастиками	По мере необходимости но не реже 1 раза в год
	Проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	По мере необходимости но не реже 2 раз в год
1.1.3	Оконные и дверные заполнения	
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей	Ежедневно
	Укрепление, регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	По мере необходимости
	Установка, укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	По мере необходимости

	Утепление оконных и дверных проемов	По мере необходимо
1.1.4	Внешнее благоустройство	
	Общий осмотр в целях выявления неисправностей	Ежедневно
	Вывеска, снятие, укрепление фасадных табличек	По мере необходимо
	Закрытие и раскрытие продухов	1 раз год
	Установка и окраска урн, решетчатых ограждений, ворот	По мере необходимо но не реже 1 раза в г
	Агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями	По графику регламент работ
	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год
2	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА	
2.1	Фундаменты	Гарантийные обязател
	- заделка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен, поврежденных участков гидроизоляции; - устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки; - ремонт просевшей отмостки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимо
	Устройство и ремонт вентиляционных продухов	По мере необходимо
	Восстановление приямков, входов в подвалы	По мере необходимо
2.2	Перекрытия	По мере необходимо
	Заделка швов в стыках сборных перекрытий, заделка выбоин и трещин (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимо
2.3	Крыши	
	- все виды работ по устранению неисправностей кровли, включая все элементы: примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, козырьки над трубами и пр.; - замена водосточных труб (кроме полной замены и за исключением других случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимо
	Ремонт слуховых окон и выходов на крыши	По мере необходимо
2.4	Оконные и дверные заполнения	
	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо	По мере необходимо

	укрепленных стекол в дверных и оконных проемах	
	Замена сломанных доводчиков пружин, упоров	По мере необходимости
2.5	Полы	
	Замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома (за исключением случаев, относящихся к гарантийному и капитальному ремонту)	По мере необходимости
2.6	Внутренняя отделка и ремонт входных зон	
	Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах и т.п.)	По мере необходимости
	Частичная замена и укрепление металлических перил	По мере необходимости
	Заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляции крылец (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
	Окраска стен входных зон	По мере необходимости
2.7	Центральное отопление	
	- Замена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, водоразборных кранов, расширительных баков; - Ремонт циркуляционных, повысительных насосов, воздушных кранов, фитингов (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
	Замена контрольно-измерительных приборов	согласно техническому регламенту
	Восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов	По мере необходимости
	Укрепление трубопровода	По мере необходимости
2.8	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	
	- Замена отдельных участков трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, водоразборных кранов, сифонов, трапов, фитингов, расширительных баков; - Ремонт циркуляционных, повысительных насосов; - Уплотнение соединений (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
	Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов	По мере необходимости
	Прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа	По мере необходимости
	Укрепление трубопроводов	По мере необходимости

	Замена контрольно-измерительных приборов	согласно техническому регламенту
2.9	Электроснабжение и электротехнические устройства	
	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки)	По мере необходимо
	Замена светильников	По мере необходимо
	Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов	По мере необходимо
	Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимо
2.10	Вентиляция	По мере необходимо
	Устранение засоров вентиляционных шахт	По мере необходимо
2.11	Внешнее благоустройство	По мере необходимо
	Замена, ремонт элементов оборудования детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха, мусорных площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д. (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимо
3	ВЫВОЗ ТВЕРДОГО БЫТОВОГО МУСОРА	
	Вывоз твердого бытового мусора и утилизация отходов	По мере необходимо
	Вывоз крупногабаритного мусора - отходы потребления и хозяйственной деятельности (бытовая техника, мебель и др.)	По мере необходимо
4	САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	
	Уборка площадки перед входом в здание до первых входных дверей в здание	Ежедневно, не менее раз в день
	Уборка тротуаров вдоль дома и территории внутреннего двора (подметание, уборка мусора)	Ежедневно, не менее раз в день
	Уборка и уход за газонами, цветниками, зелеными насаждениями	Ежедневно
	Очистка урн от мусора	Ежедневно, не менее раз в день
	Очистка металлической решетки и приямка	8 раз в месяц
	Уборка контейнерных площадок и мусоросборных камер	Ежедневно
	Дератизация	1 раза в месяц
	Дезинсекция	По мере необходимо
<i>В осенне-летний период</i>		

	Уборка мусора с газона	1 раз в сутки
	Выкашивание газонов с последующей уборкой скошенной травы	по мере необходимости не реже 2 раз в месяц
	Полив газонов, зеленых насаждений	По мере необходимости согласно погодным условиям
	Полив территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха	По мере необходимости
	Обеспыливание оборудования детских площадок и малых архитектурных форм (скамеек, вазонов и т.п.)	По мере необходимости
	Протирка урн с применением дезинфицирующих моющих средств	Ежедневно
<i>В осенне – зимний период</i>		
	Подметание свежесвыпавшего снега с тротуаров вдоль здания и территории внутреннего двора	По мере необходимости
	Подметание свежесвыпавшего снега с площадки перед входом в здание до первых входных дверей в Здание	По мере необходимости
	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя до 2 см	По мере необходимости
	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	По мере необходимости
	Сдвигание свежесвыпавшего в дни сильных снегопадов	После прекращения снегопада
	Посыпка территории противогололедными материалами	По мере необходимости
	Пескопосыпка ручная	по мере необходимости
	Очистка территории от наледи и льда	По мере необходимости
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
	Уборка мусора с газонов зимой	1 раз в день
	Протирка указателей улиц и номеров домов от снега и наледи	По мере необходимости
5	УБОРКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК	
	Мытье пола входных холлов первых этажей	Не менее 2-х раз в де
	Влажная уборка интерьеров входных холлов (мытьё, пылеудаление: дверные ручки, кнопки вызова лифтов, дверные рамы, дверные стекла, наружные панели домофона, магнитного замка и т.д.)	1 раз в день
	Мытье пола приквартирных холлов	ежедневно
	Влажная уборка интерьеров приквартирных холлов (мытьё, пылеудаление: дверные ручки, кнопки вызова лифта, зеркала и т.д.)	4 раза в неделю
	Мытье входных дверей помещений, вызывных панелей помещения	1 раз в неделю

	Мытье лестничных маршей, лестничных площадок	ежедневно
	Протирка перилл, обеспыливание подоконников	4 раза в неделю
	Мытье пола кабины лифта	Не менее 2-х раз в д
	Полировка стен, дверей, элементов декора кабины лифта, протирка плафонов, потолков, зеркал	1 раз в день
	Мытье входных дверей и элементов входной группы	По мере необходим
	Обеспыливание технических щитов на приквартирных площадках	1 раз в 2 месяца
	Обеспыливание и протирка плафонов светильников	1 раз в месяц
	Мытье отопительных приборов	1 раз в месяц
	Мытье окон МОП (изнутри)	1 раз в месяц
	Мытье козырьков над входными группами	По мере необходимо
	Замена грязеулавливающих ковров во входных группах	По мере необходимо
	Уборка технических помещений здания	Не реже 1 раза в квар
6	УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЯМИ	
6.1	Услуги центра по работе с клиентами	
	Прием телефонных и электронных сообщений клиентов, выдача консультаций	ежедневно
	Подготовка и направление ответов на устные, письменные обращения клиентов	ответ на письменные обращения предоставляется в течение 10 рабочих дней после регистрации обращения в центральном офисе, ответ на электронные обращения не позднее 3 рабочих дней момента получения (если требует дополнительной сбора информации)
	Подготовка и проведение опросов о состоянии качества оказания услуг	1 раз в год
	Выездной контроль качества оказания услуг на объектах управления	еженедельно
	Проведение личного приема клиентов, урегулирование разногласий	по мере необходимости
	Анализ, разработка и внедрение новых процедур по повышению качества предоставления услуг	по мере необходимости
6.2	Услуги расчетного центра	
	Проведение личных приемов собственников по вопросам начисления платы за обслуживание	2 раза в неделю

	Производства закупок услуг, расходных материалов, запасных частей и оборудования	по мере необходимости
6.3	Услуги юридического отдела	
	Разработка договоров с контрагентами, контроль соблюдения договорных обязательств	по мере необходимости
	Представление интересов собственников помещений по возмещению ущерба страховыми компаниями	по мере необходимости
	Предоставление правовых консультаций собственникам и объединениям собственников помещений	по мере необходимости
	Представление интересов Заказчика в судах и иных органах	по мере необходимости
6.4	Услуги службы технической эксплуатации	
	Организация текущего обслуживания и текущего ремонта инженерных систем Дома, приемка качества выполнения работ	ежедневно
	Прием инженерных систем новых объектов, текущий мониторинг состояния конструкций, узлов и соединений	по мере необходимости
	Заключение прямых договоров на поставку коммунальных услуг, сопровождение исполнения договоров	по мере необходимости
	Выдача консультаций по устройству инженерных систем внутри помещений собственников, технический надзор за качеством проведения работ	по мере необходимости
	Организация и контроль мероприятий по исполнению гарантийных обязательств застройщиков	по мере необходимости
	Организация и контроль исполнения противопожарных мероприятий, обучение персонала	по мере необходимости
	Руководство выездными инженерными группами по обслуживанию и ремонту тепловых, слаботочных систем, систем электроснабжения зданий	ежедневно
6.5	Административно-хозяйственная работа	по мере необходимости
7	УСЛУГИ	
7.1	Аварийно-диспетчерская служба	
	Прием заявок, заявлений от жильцов, в т.ч. по гарантийным обязательствам, их обработка и доведение до исполнителя	круглосуточно
	Контроль работы диспетчерских систем жилого Дома, прием и обработка сигналов, поступающих на диспетчерский пульт	круглосуточно
7.2	Служба консьержей	
	Обеспечение установленного порядка и пропускного режима на объекте	круглосуточно
	Предупреждение чрезвычайных происшествий	круглосуточно

	Встреча собственников, гостей, посетителей.	круглосуточно
	Пропуск посетителей по предварительному уведомлению жильца.	по требованию
	Услуга взаимодействия с почтовыми и курьерскими службами по доставке корреспонденции	круглосуточно
	<p>Встречает жителей и их гостей; Сопровождает гостей по предварительному уведомлению жителей; Осуществляет хранение и передачу корреспонденции; Принимает заявки жителей по заказу:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Такси (трансфера) • услуг химчистки • доставки цветов • услуг организации мероприятий • бронирования столов в ресторанах и клубах • организация посещения культурно-массовых мероприятий • услуг клининга (послестроительная уборка квартиры, генеральная уборка квартиры) • услуг по уходу за животными и цветами в период отсутствия хозяев • услуг оформления и доставки железнодорожных и авиабилетов, билетов в театры и кинотеатры • Организация доступа в VIP залы аэропортов • Помощь в оформлении документов для получения виз и загранпаспортов • Подбор персонала (фитнес-инструктор, няня) <p>Предоставляет информацию об адресах, телефонах и режимах работы муниципальных и коммерческих организаций государственного, бытового и культурно-массового назначения. Принимает обращения и заявки от жителей Жилого комплекса.</p>	
	<u>Услуги по приему платежей:</u>	круглосуточно
	Наличие аппарата для оплаты услуг по содержанию и управлению общим имуществом здания, оплаты услуг мобильных операторов и т.д. на территории здания	круглосуточно
7.3	Фасад	
	Мытье остекления фасада и окон помещений (квартир) с наружной стороны здания	2 раза в год
Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений Здания		
<p><u>1. Осуществлять электротехническое обслуживание в соответствии с требованиями ПТЭЭП, ПУЭ, Правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок, Правилами по охране труда при работе на высоте, Правилами противопожарного режима в РФ, пр., в том числе:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • питающих, распределительных, групповых сетей; • проведение профилактического осмотра и ППР (планово-предупредительных ремонтов) главных распределительных щитов (ГРЩ), щитов АВР, силовых щитов и щитов освещения; 		

- проверку наличия и, при необходимости, восстановление маркировок и бирок предупредительных плакатов и надписей (приобретаются исполнителем за свой счет);
- вносить в журнал по планово-профилактическому ремонту все изменения электроустановках, выполненные в процессе эксплуатации и технического, обслуживания схемы (чертежи) электроустановок;
- текущий ремонт осветительных приборов и электрооборудования (ремонт, замена автоматов, предохранителей, розеток, выключателей, ламп, ПРА, разветвительных коробок и прочее);
- обеспечение приемлемых параметров электросети (выравнивание нагрузок по фазам) письменной заявке;
 - электроизмерительные работы (нагрузка по фазам, замер температуры контактных соединений, проверка сопротивления изоляции, пр.);
 - снятие показаний электросчетчиков и ведение журнала учета электроэнергии;
 - производство оперативных переключений в РУ до 1000 В;
 - устранение короткого (-их) замыкания (-ий);
 - протяжка контактов;
 - замена ламп в светильниках, ПРА. При необходимости – замена решеток, стекол светильников; восстановление маркировки аварийных светильников и выключателей;
 - контроль параметров сети (по встроенным приборам), работоспособности счетчиков, контроль положения коммутационной аппаратуры, температуры в помещении, состояния индикаторов и датчиков, пломб;
 - осмотр средств индивидуальной защиты (перчатки д/э, очки и т.д. по перечню) и первичных средств огнетушения (огнетушители), на предмет механических повреждений и даты очередного испытания; организация испытаний средств защиты; ведение журнала учета и хранения средств защиты;
 - устранение загрязнений в щитах и панелях; обеспыливание оборудования и уборка электротехнических помещений (электрощитовые, кабельные) и ниш этажных щитов;
 - проверка функционирования автоматов защиты; УЗО, дифференциальных автоматов;
 - проверка работоспособности АВР, ИБП и сети аварийного (эвакуационного) освещения;
 - осмотр открытых заземляющих устройств;
 - проверка функционирования электронных и электромагнитных устройств (счетчики электрической энергии, трансформаторов тока, таймеров, датчиков, реле, пускателей и т.д.), при необходимости регулировка, чистка;
 - ремонт и замена светильников (или их частей);
 - осмотр и возврат (при необходимости) в штатное положение противопожарных клапанов клапанов дымоудаления в системе вентиляции после аварийных или плановых срабатываний.
- Выполнение технических и организационных мероприятий при производстве работ, ведение необходимой документации по вопросам организации эксплуатации электроустановок.

1.1. Обслуживание систем архитектурно-художественной подсветки и наружного освещения:

-контроль за состоянием электрощитового оборудования, электропроводки и осветительного оборудования, осветительных элементов и устройств, элементов конструкции подсветки, опор столбов и т.д. с фиксацией в журнале производства работ (или оперативном журнале и выполнении необходимых работ по ремонту, обслуживанию, чистке оборудования);

-в случае повреждения опор освещения механическим путем, принятие мер по восстановлению (выравнивание, подкраска царапин и т.д.);

- выполнение требований к состоянию систем архитектурно-художественной подсветки: не допускает наличие разного рода загрязнений на элементах конструкций, осветительном оборудовании, технических помещениях; количество работающих элементов системы подсветки должно быть не менее 95% общего количества; конструкции и элементы систем архитектурно-художественной подсветки должны быть целыми, без повреждений.

Для выполнения регламентных работ в стоимость ежемесячного ТО входит 2 маш.\смены ар автовышки или другой подъемной техники необходимой для производства высотных работ, ч\смены промышленного альпиниста. В случае необходимости дополнительных или аварийных аренда подъемной техники или промышленного альпиниста оплачивается отдельно Заказчиком.

Работы должны выполняться квалифицированным электротехническим персоналом, имею соответствующую группу по электробезопасности.

2. Осуществлять обслуживание систем холодного / горячего водоснабжения и хоз-быт производственной и дренажной канализации, в том числе:

- контроль герметичности и работоспособности насосного оборудования, трубопровод санитарно-технических приборов, водоразборной, запорно-регулирующей, ревизионной и пр арматуры, приборов КИП, систем водоподготовки (ХВС, ГВС), устранение неисправностей;
- контроль и поддержание в рабочем состоянии гидроизоляционного и теплоизоляцион покрытий трубопроводов.
- замена кранов, гибких подводок к унитадам, смена прокладок в смесител водопроводных кранах, ремонт/замена сливных сифонов;
- установка, регулировка, ремонт сантехнических приборов и участков трубопроводов дл до 10 (десяти) метров;
- локализация участков сети при возникновении аварийных ситуаций, устран неисправностей и ликвидация их последствий;
- устранение протечек раковин, моек, унитазов и др. сан-тех приборов;
- устранение засоров в системе внутренней канализации и канализационных выпуск дворовых колодцев до колодца принадлежащему Водоканалу согласно акта границ ответственности;
- удаление загрязнений и очистка дренажных лотков и приемков.
- снятие показаний счетчиков холодного и горячего водоснабжения и передачи их проведения расчетов;
- укрепление сантехнических приборов;
- регулировка сантехнических приборов и запорной арматуры.
- ремонт теплоизоляции трубопроводов;
- ремонт магистралей трубопроводов до 2х метров;
- ремонт и замена фланцевых соединений и запорной арматуры
- своевременно производить обслуживание, ремонт и замену насосных станций, си водоподготовки, приборов КИП.
- контроль за сохранность и санитарное состояние систем, оборудования, технич помещений, технических ниш.

3. Осуществлять обслуживание систем отопления и теплоснабжения, в том числе:

- контроль герметичности трубопроводов, сварных и фланцевых соединений, устран неисправностей;
- продувку (выпуск воздуха), промывку приборов и опрессовку перед отопитель сезоном;
- проверка систем на предмет завоздушивания – периодически.
- уплотнение соединений с подтягиванием муфт, сгонов, контргаяк, заменой уплотнител элементов;
- ремонт, замену и регулировку запорной и запорно-регулирующей арматуры (приобрета исполнителем за свой счет);
- мелкий ремонт системы отопления с заменой участков трубопроводов до 5 (пяти) ме радиаторов, запорно-регулирующей арматуры;
- локализация участков сети при возникновении аварийных ситуаций, устран неисправностей и ликвидация их последствий;

- устранение неисправностей работы системы.
- ежегодную подготовку и сдачу при необходимости отопительных систем в эксплуатацию теплоснабжающей организации;
- выезд на объект по телефонограммам теплоснабжающих организаций для закрытия и открытия запорной арматуры при проведении ими гидравлических испытаний.
- ремонт и крепление, замена радиаторов, регистров системы отопления;
- регулировку отопительных систем;
- отключение дефектных трубопроводов, систем инженерного оборудования;
- ремонт теплоизоляции трубопроводов;
- ремонт магистралей трубопроводов до 2х метров;
- ремонт и замена фланцевых соединений и запорной арматуры;
- очистку и промывку, замену фильтров механической очистки, грязь улавливающих устройств.
- контроль за сохранность и санитарное состояние систем, оборудования, технических помещений, технических ниш.

4. Производить эксплуатацию и техническое обслуживание систем вентиляции и кондиционирования воздуха, в том числе:

- проведение комплексного ТО систем вентиляции и кондиционирования воздуха с оформлением акта технического заключения (апрель, сентябрь);
- проверку напряжения на эл. двигателях оборудования;
- проверку состояния воздушных фильтров, дросель-клапанов и пр. и при необходимости замена;
- включение выключение оборудования;
- проверку состояния вентиляторов на отсутствие биения и заедания;
- осмотр состояния теплообменных аппаратов;
- проверку параметров по температурному режиму;
- проверку работы компрессоров на повышенный уровень нагрева и отсутствие посторонних шумов;
- проверку состояния электрических соединений;
- проверку работы магнитных пускателей;
- проверку состояния дренажной системы кондиционеров;
- сообщать о неисправностях Заказчику.
- 2 раза в год производить проверку систем дымоудаления и систем противопожарной защиты;
- контроль за сохранностью и санитарным состоянием систем, оборудования, технических помещений, технических ниш.

5. Осуществлять обслуживание систем пожаротушения (ПТ и АУПТ), в том числе:

- контроль герметичности и работоспособности насосного оборудования, трубопроводов, санитарно-технических приборов, водоразборной, запорно-регулирующей, ревизионной и прочей арматуры, приборов КИП, систем пожаротушения (ПТ), устранение неисправностей;
- контроль и поддержание в рабочем состоянии гидроизоляционных покрытий трубопроводов.
- ремонт магистралей трубопроводов до 2-х метров;
- ремонт и замена фланцевых соединений и запорной арматуры
- своевременно производить обслуживание, ремонт и замену насосных станций, систем водоподготовки, приборов КИП.
- контроль за сохранность и санитарное состояние систем, оборудования, технических помещений, технических ниш.
- контроль и поддержание в рабочем состоянии запорной, регулирующей арматуры в т.ч. пожарных кранов, пож. рукавов, огнетушителей и пр., сплинкеров.
- 1 раза в год производить проверку систем пожаротушения и перемотку пож. рукавов.

- производить обслуживание пожарных систем и их сдачу представителям пожарного надзора и заинтересованным лицам.
- контроль за сохранностью и санитарным состоянием систем, оборудования, технических помещений, технических ниш.

**Перечень инженерных систем и оборудования зданий,
расположенных по адресам:**

Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 1 (корпус 1), строение 2 (корпус 2), строение 4 (корпус 4)

Краткое описание инженерных систем ЭОМ, слаботочных систем.

Система электроснабжения (ЭОМ):

1. Электроснабжение осуществляется от встроенной ТП (корпус 4), находящейся на балансе Филиала ПАО «Ленэнерго» «КС». Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон находится на наконечниках КЛ-0,4 кВ, отходящих в сторону потребителей объекта в РУ-0,4 кВ ТП.
2. Питающие КЛ-0,4 кВ от ТП до ГРЩ зданий выполнены кабелем с изоляцией из сшитого полиэтилена АПвББШп расчетного сечения.
3. В корпусе 1 находится два ГРЩ, запитанных по отдельным КЛ-0,4 кВ от ТП. В корпусе 2 находится пять ГРЩ.
4. В корпусе 4 находится одно ГРЩ.
5. Категория электроснабжения – 2. Электроснабжение потребителей 1 категории осуществляется от секции АВР ГРЩ и АКБ.
6. ГРЩ собраны на производстве ЗАО «ПетроЭлектроКомплекс» на базе коммутационных аппаратов АВВ и Schneider Electric.
7. Расчетные узлы учета электроэнергии находятся во вводных панелях ГРЩ корп. Установлены счетчики типа Меркурий 234 ARTM-03PB.G трансформаторного включения. Предусмотрена возможность сбора данных с расчетных счетчиков сбытовой компанией посредством системы АСКУЭ.
8. Распределительные и групповые сети выполнены кабелем ВВГнг-LS и ВВГнг-FRLS.
9. В МОП, ЛК, тех. помещениях, паркинге применены светодиодные светильники.
10. Питание апартаментов (номеров) выполнено от этажных щитов ЩЭ, расположенных в непосредственной близости, в специальных запираемых нишах. Расчетная мощность каждого апартамента составляет 15 кВт 380 В. Узлы учета находятся в ЩЭ.
11. В апартаментах (номерах) смонтированы щиты номеров (апартаментов) на базе коммутационных аппаратов Dekraft. Выполнена временная разводка схемы электроосвещения (в каждом помещении находится патрон с электролампой, включение производится от общего выключателя при входе в номер). Рядом с электрическим щитом установлено 2 электрические розетки. В с/у заведен провод ДСУП и установлена распределительная коробка.
12. Системы электрообогрева въезда в паркинг и наружных труб с кровли.

Система АПС (автоматическая пожарная сигнализация):

1. Выполнена на базе оборудования Esmi (Финляндия) и Мастер (ООО «Системы пожарной сигнализации»).
2. В МОП использованы извещатели пожарные дымовые оптико-электронные адресно-аналогового типа.

извещатели пожарные ручные адресные.

3. В апартаментах (номерах) предусмотрена установка одного извещателя пожарного дымового оптико-электронного адресно-аналогового (у входной двери) и извещателей пожарных дымовых оптико-электронных автономных ИП 212-142 в каждой комнате (передается вместе с ключами на передачу помещений).
4. В паркинге установлены извещатели пожарные дымовые оптико-электронные и извещатели пожарные ручные адресные.
5. Кабельные разводки выполнены кабелем КПКЭВнг(А)-FRLS и КВнг(А)- FRLS.
6. Система огнезадерживающих штор в паркинге.

Система СОУЭ (Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре):

1. Выполнена на базе оборудования Inter-M.
2. В МОП, паркингах, тех. помещениях установлены громкоговорители настенного и потолочного типа.
3. В апартаментах (номерах) рядом с входной дверью установлен громкоговоритель настенный 3 Б.

Система СКУД и охранная сигнализация:

1. Выполнена на базе оборудования ЗАО НВП «Болид»
2. Электромагнитные замки Falcon Eye.
3. Извещатели охранные объемные ИК – Colt 10DL («Pyronix»).

Система видео-домофонной связи.

1. Выполнена на базе оборудования Urmet.

Система управления проездом автотранспорта.

1. Шлагбаумы и сопутствующее оборудование (2 пункта въезда – у корпуса 1 и у корпуса 2) производства FAAC.
2. Ворота подъемно-секционные (въезд в паркинг корпуса 1 – 1 шт, корпуса 2 – 2 шт.) – производство Norman.

Система СОТ (охранное видеонаблюдение).

1. Выполнена кабельная разводка с возможностью установки видеокамер внутренней установки (в холлах, паркингах) и наружной установки (с монтажом видеокамер на фасадах зданий, металлических опорах наружного освещения).
2. В диспетчерской корпуса 1 предусмотрена возможность организации места дежурного (оператора) АРМ.

Система АСУД (Автоматическая система управления и диспетчеризации)

1. Выполнена на базе оборудования Schneider Electric.
2. АРМ (рабочее место диспетчера) предусмотрено в помещении диспетчерской корпуса 1, цокольный этаж.

Архитектурно-художественная подсветка фасадов

1. Выполнена по индивидуальному проекту на каждый из корпусов в составе кабельной трассы.

осветительного и щитового оборудования, а также электроустановочных изделий.

Краткое описание инженерных систем ОВ/ВК корпуса №1:

Системы отопления:

В корпусе смонтированы системы отопления (СО) – СО гостиничного комплекса (СО №1, СО №2) встроенных помещений магазина (СО №3) и СО автостоянки (СО №4), системы т/снабжения калориферов системы приточной вентиляции паркинга и тепловой завесы, запитанных с индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), расположенных в подвальных помещениях.

СО №1 и СО №2 – радиаторная, двухтрубная по апартаментам, попутная, с установкой коллекторных групп в МОПах на этаже.

- Приборы отопления – стальные штампованные радиаторы «Purmo CV» с нижним подключением радиаторы «Purmo C» с боковым подключением (для МОП).

- На каждый номер (апартамент) установлен теплосчетчик «Sonometr 500» фирмы Danfoss.

- Для опорожнения системы предусмотрена отдельная система дренажа с установкой запорной арматуры на ответвлениях каждого номера (апартамента).

СО №3 и СО №4 – радиаторная, двухтрубная, горизонтальная, попутная для встроенных помещений радиаторная, однетрубная, горизонтальная, попутная для автостоянки.

т/снабжения калорифера и тепловой завесы - двухтрубная, горизонтальная, попутная

- приборы отопления – стальные штампованные радиаторы «Purmo CV» с нижним подключением радиаторы «Purmo C» с боковым подключением для автостоянки.

- Общее:

- Выпуск воздуха из систем осуществляется через встроенные воздушники на радиаторах автоматические воздушные краны, установленные на стояках в верхних точках системы.

- магистрали, стояки и подводки к отопительным приборам (для МОП и автостоянки) используются трубы стальные водогазопроводные (ГОСТ 3262-75*), электросварные водогазопроводные (ГОСТ 91) изолированные теплоизоляцией «Thermaflex FRZ», трубы для горизонтальных разводок апартаментам, прокладываемые в полу – сшитый полиэтилен (RAU-PE-Xa) фирмы «Rehau» в изоляции «Thermaflex» Thermacompact C.

- В электрощитовой – конвектор электрический настенный.

- Отопление ванных комнат – электрическое.

- Теплоснабжение калорифера системы П1 т У1 - трубы стальные водогазопроводные (ГОСТ 3262-75*)

Системы вентиляции:

Вентиляция апартаментов: - приточно-вытяжная естественная через индивидуальные вентиляционные каналы кухонь и санузлов с выходом на кровлю. Приток осуществляется через открывающиеся фрамуги окон.

- на вентиляционных системах смонтировано оборудование компании «ПетроВентКомплект».

- в вентканалах установлены бытовые вентиляторы Silent-100.

Вентиляция автостоянки (П1, В1/В1а) – приточно-вытяжная, механическая.

- Приток – осуществляется в проезды, вытяжка из верхней и нижней зоны – поровну, непосредственно из зоны выхлопных газов.

Включение/отключение вентсистем – автоматическое – по сигналам газоанализаторов дистанционное.

Системы вентиляции встроенных помещений (П2/В2) - приточно-вытяжная, механическая с установкой вентиляционной машины в самом помещении обеспечивает общеобменную вентиляцию встроенных помещений 1-го этажа.

Системы вентиляции технических помещений, мусорокамерных и санузлов обслуживающего персонала (ВЕ) – естественная с выходом на кровлю, при необходимости устанавливаются бытовые вентиляторы типа Silent-100.

- На всех системах установлены противопожарные клапана типа КЛАП-(60)-НО.

Системы дымоудаления:

ВД1, ВД2- для автостоянки

- На воздуховоде из оцинкованной стали с комплексной огнезащитной системой «Огнемат» ЭкоВер (Е160) установлены защитные сетки на отверстия в местах забора воздуха, отсекающий пожарный клапан КЛАП-(120)-Д(К), крышный вентилятор ДЫМ-Ф-Н-8-Ду смонтирован на кровле.

ВД3 – ВД6 – для коридоров МОП.

- на этажах установлены противопожарные клапана типа КЛАП--(120)-Д(С), на кровле - крышный вентилятор ДЫМ-Ф-Н-6,3-Ду

ПД1-ПД4 – подпор в шахты лифтов жилой части осуществляется вентиляторами типа ВКОПЬ-К-10/35, установленных на кровле.

ПД5-ПД8 – подпор воздуха в тамбур-шлюзы автостоянки и в помещения лифтовых холлов гостиничной части.

- Включают в себя по 2 приточных осевых вентилятора типа .ВСК-К-630-10/35-2,2*1500-220/380 и вентилятора канальных ВКК160, 4 канальных электронагревателя.

- На этажах смонтированы противопожарные клапана типа КЛАП-(120)-НЗ(С). А в тамбур-шлюзах регулируемые жалюзийные решетки с установкой противопожарного клапана.

ПДЕ1 – ПДЕ4 – предусмотрена компенсация систем дымоудаления из коридоров МОП с установкой на них противопожарных клапанов типа КЛАП--(120)-Д(С) на каждом этаже и уличного (наружного) клапана типа КВУ-А-У-М.

ПДЕ5 – предусмотрена компенсация систем дымоудаления в паркинге.

- Все транзитные воздуховоды, проходящие по подвалу, выполнены с пределом огнестойкости EI60.

Системы кондиционирования:

- Во встроенном помещении (магазина) смонтирована система кондиционирования с установкой кассетной сплит-кондиционера.

- Системы кондиционирования апартаментов – проложены трассы фреоновых проводов с силовыми межблочными кабелями. Фреоновый провод – трубы медные отоженные «Майданпек», «Халкор» Ø 3/8 (15,88 мм) 5/8 (15,88 мм) в изоляции из вспененного каучука. Межблочный кабель управления – МКЭШ 3*0,75 в защитной гофре, силовой кабель – ВВГНГ 3*1,5 и 3*2,5.

- В помещении серверной для нормальной работы оборудования смонтирована система кондиционирования с установкой 2-х внутренних блоков в самой серверной и 2-х наружных блоков сплит-системы Kentatsu в помещении автостоянки.

Системы водопровода и канализации:

Водоснабжение гостиничного комплекса предусмотрено по двум вводам Ду=150 мм от внутриквартальной городской сети.

Вода подается на хозяйственно-питьевые нужды, внутреннее пожаротушение, приготовление горячей воды, поливку территории, промывку систем отопления.

Смонтированы системы ХВС (В1) жилой части, ХВС (В1в) встроенных помещений, ГВС (Т3/Т4) с циркуляцией, система противопожарного водопровода жилой части (В2), система противопожарного водопровода подземной автостоянки (В2а), система автоматического пожаротушения (спринклерного типа), системы хозяйственно-бытовой канализации (К1), хозяйственно-бытовой канализации (К1в) встроенных помещений, система ливневой канализации (К2) и дренажная система паркинга и технических помещений (К3).

Система ХВС/ГВС (В1, В1в, Т3/Т4):

- Системы ХВС – однозонная с нижней разводкой.
- Для снижения избыточного давления на ответвлениях в апартаменты установлены регуляторы давления типа 7 Bis.
- На каждом ответвлении в апартамент и встроенные помещения установлены водосчетчики.
- Разводка трубопровода от стояка, находящегося в помещении МОПа, до санузла апартаментов произведена в полу, с установкой в санузле запорной арматуры и краном на пожарные нужды.
- Каждому собственнику при передаче апартаментов выдается комплект пожарного шкафа с пожарным рукавом.
- Транзитные магистральные трубопроводы в паркинге и стояки выполнены из нержавеющей стали фирмы Sanha и Metэко в т/изоляции из минеральной ваты, кашированной фольгой фирмы Rockwool.
- Разводка трубопроводов от стояка до санузла апартаментов выполнена трубой из сшитого полиэтилена Rautitan фирмы Rehau в т/изоляции из вспененного полиэтилена фирмы Термафлекс.
- В санузлах и техпомещениях обслуживающего персонала выполнена разводка трубопроводов из нержавеющей труб фирмы Sanha, а так же установлено сантехническое оборудование отечественного производства.
- Для подачи воды во внутримодовую систему предусмотрена насосная установка Grundfos NHydro E 4 CRE 3-5 с электронным управлением и станция водоочистки.
- Приготовление горячей воды для систем ГВС осуществляется в теплообменнике в ИТП.
- Система ГВС жилой части – однозонная, с нижней разводкой, с верхней кольцевой перемычкой.
- Система ГВС встроенных помещений – с помощью электробойлеров.

Системы пожаротушения:

В2- система противопожарного водопровода жилой части – с нижней разводкой, закольцована с двумя вводами, из электросварной трубы (ГОСТ 10704-91) окрашены в 2 раза.

- На каждом этаже установлены пожарные щиты в комплекте с пожарными кранами, пожарными рукавами и огнетушителями.

В2а - система противопожарного водопровода автостоянки – с верхней разводкой, закольцована с двумя вводами. Из электросварной трубы (ГОСТ 10704-91) окрашены в 2 раза.

- Установлены пожарные щиты в комплекте с пожарными кранами, пожарными рукавами и огнетушителями.

Для подачи воды во внутридомовую систему предусмотрена насосная установка Grundfos H

МРС-E 4 CRE 3-5 с электронным управлением.

АУПТ – автоматическая система пожаротушения спринклерного типа – из оцинкованной водогазопроводной трубы (ГОСТ 3262-75*). Вода в систему подается из пожарного резервуара отдельными насосами.

Системы канализации:

K1 – хоз-бытовая канализация жилой части – из чугунных канализационных безраструбных труб системы Preis SML с муфтовыми соединениями.

K1в – хоз-бытовая канализация встроенной части здания – из чугунных канализационных безраструбных труб системы Preis SML с муфтовыми соединениями, имеют отдельные выпуски.

K2 – ливневая канализация – для удаления талых и дождевых вод с кровли – стояки из ПНД фирмы Geberit с установкой водосборной воронки с электрообогревом на кровле и противопожарные манжеты на перекрытии между этажами. Трубопровод в помещении паркинга – электросварные (ГОСТ 10704-91) окрашены в 2 раза.

K3 – удаление воды с помощью погружных насосов Grundfos из водосборных приемков паркинга помещений. Материал трубопровода – оцинкованные водогазопроводные трубы (ГОСТ 3262-75*).

Краткое описание инженерных систем ОВ/ВК корпуса №2:

Системы отопления:

В корпусе смонтированы системы отопления (СО) – СО гостиничного комплекса (СО №1- СО №5) автостоянки (СО №6), системы т/снабжения калориферов системы приточной вентиляции паркинга, тепловых завес, запитанных от 5-и индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), расположенных в подвальных помещениях посекционно.

СО №1-СО №5 – радиаторная, двухтрубная по апартаментам, попутная, с установкой коллекторов групп в МОПах на этаже.

- Приборы отопления – стальные штампованные радиаторы «Purmo CV» с нижним подключением радиаторы «Purmo C» с боковым подключением (для МОП).

- На каждый номер (апартамент) установлен теплосчетчик «Sonometr 500» фирмы Danfoss.

- Для опорожнения системы предусмотрена отдельная система дренажа с установкой запорной арматуры на ответвлениях каждого апартамента.

СО №6 – радиаторная, однетрубная, горизонтальная, попутная для автостоянки.

т/снабжения калорифера и тепловой завесы – двухтрубная, горизонтальная, попутная.

- приборы отопления – стальные штампованные радиаторы «Purmo CV» с нижним подключением радиаторы «Purmo C» с боковым подключением для автостоянки.

- Общее:

- Выпуск воздуха из систем осуществляется через встроенные воздушники на радиаторах, автоматические воздушные краны, установленные на стояках в верхних точках системы.

- магистрали, стояки и подводки к отопительным приборам (для МОП и автостоянки) используются трубы стальные водогазопроводные (ГОСТ 3262-75*), электросварные водогазопроводные (ГОСТ 10704-91) изолированные теплоизоляцией «ThermafleX FRZ», трубы для горизонтальных разводок в апартаментах, прокладываемые в полу – сшитый полиэтилен (RAU-PE-Xa) фирмы «Rehau» в изоляции «ThermafleX» Thermacompact C.

Во встроенном помещении (магазина) смонтирована система кондиционирования с установкой кассетной сплит-кондиционера.

- Системы кондиционирования апартаментов – проложены трассы фреоновых проводов с силовыми межблочными кабелями. Фреоновый провод – трубы медные отоженные «Майданпек», «Халкор» Ø 3/8 (15,88 мм) в изоляции из вспененного каучука. Межблочный кабель управления – МКЭШ 3 в защитной гофре, силовой кабель – ВВГНГ 3*1,5 и 3*2,5.
- В помещении серверной для нормальной работы оборудования смонтирована система кондиционирования с установкой 2-х внутренних блоков в самой серверной и 2-х наружных блоков сплит-системы Kentatsu в помещении автостоянки.

Системы водопровода и канализации:

Водоснабжение гостиничного комплекса предусмотрено по 5-ти вводам Ду=100 мм на хозяйственные нужды и 2-м вводам Ду= 150 мм на противопожарные нужды от внутриквартальной городской сети. Вода подается на хозяйственно-питьевые нужды, внутреннее пожаротушение, приготовление горячей воды, поливку территории, промывку систем отопления.

Смонтированы системы ХВС (В1) жилой части, ГВС (Т3/Т4) с циркуляцией, система противопожарного водопровода жилой части (В2), система противопожарного водопровода подземной автостоянки, система автоматического пожаротушения (АУПТ) спринклерного типа, системы хозяйственно-бытовой канализации (К1), хозяйственно-бытовой канализации (К1в) встроенных помещений, система ливневой канализации (К2) и дренажная система паркинга и технических помещений (К3).

Система ХВС/ГВС (В1, Т3/Т4):

- Системы ХВС – однозонная с нижней разводкой.
- Для снижения избыточного давления на ответвлениях в апартаменты установлены регуляторы давления типа 7 Bis.
- На каждом ответвлении в апартамент и встроенные помещения установлены водосчетчики.
- Разводка трубопровода от стояка, находящегося в помещении МОПа, до санузла апартаментов произведена в полу, с установкой в санузле запорной арматуры и краном на пожарные нужды.
- Каждому собственнику при передаче апартаментов выдается комплект пожарного шкафа с пожарным рукавом.
- Транзитные магистральные трубопроводы в паркинге и стояки выполнены из нержавеющей стали фирмы Sanha и Метэко в т/изоляции из минеральной ваты, кашированной фольгой фирмы Rockwool.
- Разводка трубопроводов от стояка до санузла апартаментов выполнена трубой из сшитого полиэтилена Rautitan фирмы Rehau в т/изоляции из вспененного полиэтилена фирмы Термафлекс.
- В санузлах и техпомещениях обслуживающего персонала выполнена разводка трубопроводов из нержавеющей труб фирмы Sanha, а так же установлено сантехническое оборудование отечественного производства.
- Для подачи воды во внутридомовую систему предусмотрена насосная установка Grundfos HHUD E 4 CRE 3-5 с электронным управлением и станция водоочистки.
- Приготовление горячей воды для систем ГВС осуществляется в теплообменнике в ИТП.
- Система ГВС жилой части – однозонная, с нижней разводкой, с верхней кольцевой перемычкой.
- Система ГВС встроенных помещений – с помощью электробойлеров.

Системы канализации:

К1 – хозяйственно-бытовая канализация жилой части – из чугунных канализационных безраструбных труб с манжетами фирмы SML с муфтовыми соединениями.

К2 – ливневая канализация – для удаления талых и дождевых вод с кровли – стояки из ПНД фирмы Geberit с установкой водосборной воронки с электрообогревом на кровле и противопожарные манжеты на перекрытиях между этажами. Трубопровод в помещении паркинга – электросварные (ГОСТ 10704-91) окрашены в 2 раза.

К3 – удаление воды с помощью погружных насосов Grundfos из водосборных приемков паркинга помещений. Материал трубопровода – оцинкованные водогазопроводные трубы (ГОСТ 3262-75*).

Краткое описание инженерных систем ОВ/ВК корпуса №4:

Системы отопления:

В корпусе смонтирована система отопления (СО) – СО (СО №1), запитанную от индивидуального теплового пункта (ИТП), расположенного в подвальном помещении.

СО №1 – радиаторная, двухтрубная вертикальная, с разводкой магистралей по подвалу.

- Приборы отопления – стальные штампованные радиаторы «Rurgo CV» с боковым подключением.

- Для опорожнения системы предусмотрена отдельная система дренажа с установкой запорной арматуры на ответвлениях каждого помещения.

- Выпуск воздуха из систем осуществляется через встроенные воздушники на радиаторах и автоматические воздушные краны, установленные на стояках в верхних точках системы.

- магистрали, стояки и подводы к отопительным приборам использованы трубы стальные водогазопроводные (ГОСТ 3262-75*), электросварные водогазопроводные (ГОСТ 10704-91) изолированные теплоизоляцией «Thermaflox FRZ».

- В ТП ПЭС – электрообогреватель фирмы «Siemens» .

- Теплоснабжение калорифера систем П1, П2 – трубы стальные водогазопроводные (ГОСТ 3262-75*).

Системы вентиляции:

Вентиляция (П1, П2, В1-В7) – приточно-вытяжная, механическая. Венткамеры расположены на кровле.

Системы дымоудаления:

ПД1, ВД1- предусмотрен подпор воздуха в незадымляемую лестничную клетку (ПД1) и дымоудаление из коридоров 2-го и 3-го этажей (ВД1).

- На воздуховоде из оцинкованной стали установлен отсекающий пожарный клапан КЛАП-(120) и крышный вентилятор ДЫМ-Ф-Н-8-Ду смонтирован на кровле.

Системы кондиционирования:

- для снятия теплоизбытков в зале кафе, в помещении яхт-клуба предусмотрена установка кондиционерного оборудования.

- в аппаратной КСБ – установлены 2 сплит системы.

Системы водопровода и канализации:

Водоснабжение гостиничного комплекса предусмотрено по 1-му вводу Ду=100 мм от внутриквартальной городской сети.

Вода подается на хозяйственно-питьевые нужды, приготовление горячей воды, поливку территории.

помывку систем отопления, помывку жиросъемщика.

Монтированы системы ХВС (В1), ХВС (В1в) встроенных помещений, ГВС (Т3/Т4) с циркуляцией, ГВС для встроенных помещений с циркуляцией (Т3в/Т4в), хозяйственно-бытовой канализации (К1), производственной канализации (К3), система ливневой канализации (К2) и дренажная система паркинга и технических помещений (К3н).

Система ХВС/ГВС (В1, Т3/Т4):

- Системы ХВС – однозонная с нижней разводкой.
- Транзитные магистральные трубопроводы в паркинге и стояки выполнены из нержавеющей трубы фирмы Sanha и Метэко в т/изоляции из минеральной ваты, кашированной фольгой фирмы Rockwool.
- Приготовление горячей воды для систем ГВС осуществляется в теплообменнике в ИТП.
- Система ГВС жилой части – однозонная, с нижней разводкой, с верхней кольцевой перемычкой.
- Система ГВС встроенных помещений – с нижней разводкой, с циркуляцией воды по магистрали, отдельного узла учета расходов воды и тепла.

Системы канализации:

К1 – хоз-бытовая канализация – из чугунных канализационных безраструбных труб системы Preis SML с муфтовыми соединениями.

К3 – производственная канализация от технологического оборудования – из чугунных канализационных безраструбных труб системы Preis SML с муфтовыми соединениями, имеют отдельные выпуски.

К2 – ливневая канализация – для удаления талых и дождевых вод с кровли – стояки из ПНД труб фирмы Geberit с установкой водосборной воронки с электрообогревом на кровле и противопожарные манжеты на перекрытии между этажами. Трубопровод в помещении подвала – электросварные трубы (ГОСТ 10704-91) окрашены в 2 раза.

К3н – удаление воды с помощью погружных насосов Grundfos из водосборных приемков паркинга. Материал трубопровода – оцинкованные водогазопроводные трубы (ГОСТ 3262-75*).

Наружное освещение прилегающей территории (кадастровые номера участков 78:07:0315206:16, 78:07:0315206:16):

Опоры наружного освещения из анодированного алюминия Rosa SAL-3-B60 (цвет C-33 Olive) производителя Rosa со светодиодными светильниками Vitrulux ST-75-(Pd) LED и Vitrulux Vitrulight S-DWC LED (цвет C-33 Olive) – 134 шт.

Электрические щиты (ЩНО) выполнены на базе оборудования АВВ. Управление освещением выполняется посредством астрономического таймера TWA-1 16А. Наружные сети проложены в земле, выполнены кабелем ПВВГнг(А)-LS в двухслойной гофрированной трубе Электрокор Флекс Д=50 мм.

Система отопления ОВ		
1. Системы отопления, вентиляции, ГВС.		
1	Обход и осмотр систем (удаление воздушных пробок, контроль поверхностей нагрева на теплоотдачу, запорной арматуры, герметичности, состояние тепловой изоляции, проверка хода и герметичности отключающих устройств, фиксация показаний)	1 раз в месяц.

	счётчика горячей воды арендной зоны). Очистка оборудования от пыли, грязи.	
2	Контроль воднохимического режима систем.	В соответствии с режимной картой
3	Испытания на прочность и плотность оборудования и трубопроводов систем.	После окончания отопительного сезона, после текущего ремонта
4	Текущий ремонт по результатам испытаний на плотность и прочность, обходов и осмотров.	1 раз 12 мес. Не позднее чем за 30 дней до начала отопительного сезона.
5	Промывка систем.	После текущего ремонта.
6	Дезинфекция системы ГВС.	Перед пуском в эксплуатацию. После текущего ремонта.
7	Государственная поверка КИП.	1 раз в 12 мес.
8	Опробование работы систем теплоснабжения.	Перед периодическим протапливанием.
9	Восполнение ЗИП до нормативных запасов после текущего ремонта или аварийно-восстановительных работ.	При необходимости.
10	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
11	Ведение отчётной документации.	Постоянно.

Хозяйственно – питьевой водопровод (ХВС)

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Обход и осмотр водомерного узла, колодцев, вводов в гипермаркет, котельную, (контроль давления, утечек, трубопроводов, КИП, арматуры, проверка плавности хода запорной арматуры, целостности пломб, фиксация показаний водомерных счётчиков).	1 раз в месяц.
2	Организация государственной поверки КИП, счётчиков (демонтаж, монтаж, поверка).	1 раз 12 мес. По паспортам водосчётчиков.
3	Проверка исправности и срабатывания КИПиА (по давлению, световой, звуковой сигнализации, приборов контроля, диспетчеризации).	1 раз в месяц.
4	Проверка состояния электрооборудования в шкафах (контроль работы сигнальных ламп, осмотр автоматических выключателей, соединений, клемм и др. устройств).	1 раз в месяц.
5	Техническое обслуживание насосной станции. Проверка работоспособности системы в ручном и автоматическом режимах, контроль состояния виброкомпенсаторов.	1 раз в месяц.
6	Техническое обслуживание фильтров грубой и тонкой очистки (очистка, замена фильтрующих элементов).	По паспортам.
7	Замена запорной арматуры, не обеспечивающей герметичность закрытия.	1 раз 12 мес.
8	Текущий ремонт автоматики, сигнализации, диспетчеризации. Измерение сопротивления заземления, сопротивления изоляции	1 раз 12 мес.

	электрических цепей.	
9	Очистка щитов, оборудования, трубопроводов от пыли, грязи.	1 раз в месяц.
10	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
11	Ведение отчётной документации.	Постоянно.

Внутренний противопожарный водопровод (ВПВ)

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Внешний осмотр составных частей системы (вводов, технологической части - трубопроводов, шкафов ПК, маркировки, наличие и комплектность средств пожаротушения, запорной арматуры, манометров, и т.д.; электротехнической части – пульты управления, электроприводов и т.д.), на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи; прочности креплений, наличие пломб и т.п.	2 раза в месяц.
2	Осмотр первичных средств пожаротушения. Проверка давления огнетушителей, замена при необходимости.	1 раз в 3 мес.
3	Контроль, наличия воды, давления, рабочего положения маховиков запорной арматуры и т.д.	2 раза в месяц.
4	Проверка пожарных кранов на водоотдачу.	1 раз в 6 мес.
5	Опробование в ручном и дистанционном режиме вводной запорной арматуры (проверка плавности хода, контроль степени открытия, закрытия в дистанционном режиме электроприводной арматуры.	Ежемесячно.
6	Замена запорной арматуры, не обеспечивающей герметичность закрытия.	1 раз в 12 мес.
7	Проверка и перемотка пожарных рукавов.	2 раза в 12 мес.
8	Промывка трубопроводов и смена воды в системе.	1 раз в 12 мес.
9	Государственная поверка КИПиА.	1 раз в 12 мес.
10	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления.	1 раз в 12 мес.
11	Испытания трубопроводов на герметичность и прочность.	1 раз в 12 мес.
12	Очистка щитов, оборудования, трубопроводов от пыли, грязи.	1 раз в месяц.
13	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
14	Ведение отчётной документации.	Постоянно.

Канализация (бытовая, дождевая, производственная) К-1; К-2; К-3; ДНС

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Обход, осмотр ДНС хоз. бытовой канализации (контроль загрязнений вводного контейнера, вентиляционной трубы, исправность КИП, утечек, вибраций, отсутствие посторонних предметов, очистка люка от снега в зимнее время года).	Ежедневно.
2	Проверка автоматического и ручного включения, выключения насосов.	1 раз в месяц.
3	Текущий ремонт ДНС откачка и утилизация ила из приемка ДНС,	1 раз в 12 месяцев.

	очистка внутренней поверхности, запорной арматуры, обратных клапанов, демонтаж, монтаж насосов, проверка люфта валов, КИП, электрооборудование).	
4	Обход и осмотр очистных сооружений дождевой канализации (бензомаслоотделитель, КНС, резервуары) Контроль КИП, арматуры, оборудования вентиляции, люков, герметичности, уровня, очистка от снега.	Ежедневно.
5	Откачка и вывоз нефтепродуктов, ила, осадков. Промывка фильтров и модулей очистки, замена фильтрующей загрузки. Отбор проб.	По необходимости.
6	Текущий ремонт очистных сооружений (КИП, электрооборудование, арматура, насосы, очистка, промывка резервуаров)	1 раз в 12 месяцев.
7	Обход и осмотр жироседелителя, контроль уровня, герметичности.	Ежедневно.
8	Опорожнение, очистка жироседелителя, вывоз осадков, жира, очистка сигнализаторов уровня.	По необходимости.
9	Проверка состояния электрооборудования и щитов управления, диспетчеризации (контроль работы сигнальных ламп, осмотр автоматических выключателей, заземления, др. устройств).	1 раз в месяц.
10	Текущий ремонт электрооборудования, щитов управления, диспетчеризации, КИП. Измерение сопротивления заземления, сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз в 12 месяцев.
11	Государственная поверка КИП.	1 раз в 12 месяцев.
12	Контроль повреждений, загрязнений воронок на кровле, работы греющего кабеля.	2 раза в месяц.
13	Контроль креплений трубопроводов, соосности деталей.	1 раз в месяц.
14	Осмотр состояния труб, уплотнений проходных гильз.	1 раз в месяц.
15	Осмотр воронок стоков от технологического оборудования.	1 раз в месяц.
16	Промывка колодцев, сетей канализации.	После отопительного сезона. По необходимости.
17	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
18	Ведение отчётной документации.	Постоянно.
19	Проверка работы дренажных насосов.	Постоянно.
20	Замена, ремонт дренажного оборудования.	По необходимости.

Спринклерная система пожаротушения (АУПТ)

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Обход и осмотр (контроль трубопроводов, опор, запорной арматуры, насосной станции, на отсутствие повреждений, коррозии, течи, давления воды, положение маховиков, антикоррозионного покрытия, пломб, уровня в пожарных накопительных ёмкостях). Очистка оборудования от пыли, грязи.	1 раз в месяц.
2	Проверка: автоматики в ручном и автоматическом режиме, автоматического переключения питания с рабочего на резервный ввод, диспетчеризации.	1 раз в месяц.
3	Внешний осмотр оросителей, очистка, замена.	1 раз в 3 мес.
4	Промывка трубопроводов и смена воды в системе и резервуарах.	1 раз в 12 мес.
5	Проверка пожарной насосной станции на напор и расход.	1 раз в 12 мес.

6	Внутренний осмотр пожарных резервуаров.	1 раз в 12 мес.
7	Замена запорной арматуры, не обеспечивающей герметичность закрытия.	1 раз в 12 мес.
8	Текущий ремонт автоматики регулирования, сигнализации, диспетчеризации, электрооборудования. Измерение сопротивления заземления, сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз 12 мес.
9	Государственная поверка КИП.	1 раз в 12 мес.
10	Восполнение ЗИП до нормативных запасов после текущего ремонта или аварийно-восстановительных работ.	При необходимости.
11	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
12	Ведение отчётной документации.	Постоянно.
13	Замена, ремонт насосного оборудования.	По необходимости.

Пожарная сигнализация, система оповещения при пожаре

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Внешний осмотр приборов систем. Контроль повреждений, исправности доводчиков, уплотнений, крепежа, коррозии, грязи.	1 раз в мес.
2	Контроль рабочего положения выключателей, исправности (с проверкой) световой, звуковой сигнализации, дымовых, ручных извещателей, наличия пломб на приборах, неисправностей цепей на обрыв.	1 раз в мес.
3	Проверка и настройка механической части, отладка закрывания-открывания, регулировка зазоров, люфтов, подтяжка крепежа, настройка концевых выключателей, доводчиков, регулировка усилия створок, проверка пружин в механизмах подъёма.	1 раз в мес.
4	Проверка работы замков противопожарных дверей и распашных ворот.	1 раз в мес.
5	Контроль основного и резервного источника питания, с проверкой автоматического переключения питания с рабочего на резервный.	1 раз в мес.
6	Проверка включения и отключения, исправности оборудования инженерных систем по сигналам от сигнализации.	1 раз в мес.
7	Текущий ремонт и сервисное обслуживание систем сигнализации, диспетчеризации, электрооборудования. Измерение сопротивления заземления, сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз 12 мес.
8	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
9	Ведение отчётной документации.	Постоянно.

Электроснабжение и электроосвещение.

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Осмотр силовых сборок щитов ГРЩ, щитов ЩС, ЩО, диспетчеризации, проверка и устранение дефектов прилегания дверок и запирающих устройств. Очистка корпусов щитов от пыли и грязи.	1 раз в неделю.

2	Текущий ремонт (протяжка и зачистка контактных соединений, проверка и восстановление кабельной разделки, заземления).	1 раз 12 мес.
3	Техническое обслуживание ДГУ и ИБП.	По паспорту.
4	Проверка соединений заземлителей с заземляемыми элементами.	1 раз в неделю.
5	Проверка исправности отключающего оборудования.	1 раз в мес.
6	Замена перегоревших ламп. Ремонт розеток и др. электрооборудования.	По необходимости.
7	Измерение сопротивления заземления.	1 раз 12 мес.
8	Оперативные переключения.	По необходимости.
9	Восполнение ЗИП до нормативных запасов после текущего ремонта или аварийно-восстановительных работ.	По необходимости.
10	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
11	Ведение необходимой документации по вопросам организации эксплуатации электроустановок	Постоянно.
12	Испытания средств индивидуальной защиты и первичных средств пожаротушения	По срокам, указанным на СИЗ, по индикаторам, показывающим давление в сосуде огнетушителя
13	Проверка работоспособности АВР, ИБП и сети аварийного (эвакуационного) освещения	1 раз в 3 м-ца
14	Оперативное обслуживание/ликвидация аварийных ситуаций	Постоянно/в случае возникновения аварийных ситуаций
12	Архитектурно-художественная подсветка и наружное освещение	1 раз в неделю.

Вентиляция

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Обход и осмотр: оборудования, КИПиА, запорной и регулирующей арматуры, плотность закрытия дверей вентиляционных камер, люков в воздуховодах, состояния виброоснований вентиляторов, фильтров (замена), теплоизоляции, мягких вставок вентиляторов, заземления, герметичность в соединениях с наружными ограждениями, дверных замков	1 раз в неделю.
2	Контроль за температурой, давлением теплоносителя, воздуха внутри помещений, в контрольных точках	Ежедневно.
3	Проверка исправности и срабатывания КИПиА (датчиков давления, температуры, световой, звуковой сигнализации, автоматических защит, приборов контроля, регулирования, управления, диспетчеризации).	1 раз в месяц.
4	Очистка от пыли и грязи защитных сеток, жалюзей.	1 раза в 3 мес.
5	Очистка внутренних частей воздуховодов	не реже 2 раз в год.
6	Проверка состояния электрооборудования в шкафах (контроль работы сигнальных ламп, осмотр автоматических выключателей, соединений, клемм и винтов, УЗО, пускателей и др. устройств). Очистка от пыли, грязи.	1 раз в месяц.
7	Текущий ремонт вентиляторов (Очистка, балансировка рабочего колеса, приводов).	1 раз 12 мес.

8	Текущий ремонт автоматики регулирования, сигнализации, диспетчеризации, электрооборудования. Измерение сопротивления заземления, сопротивления изоляции электрических цепей.	1 раз 12 мес.
9	Государственная поверка КИП.	1 раз в 12 мес.
10	Испытания на эффективность работы установок и соответствие их паспортным и проектным данным.	не реже 1 раза в 2 года.
11	Восстановление антикоррозийного покрытия и мест крепления воздухоприемных и выходных шахт, наружных жалюзийных решеток.	1 раз в 12 мес. (июль, август)
12	Включение, отключение, переключение систем.	При необходимости.
13	Восполнение ЗИП до нормативных запасов после текущего ремонта или аварийно-восстановительных работ.	При необходимости.
14	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
15	Ведение отчётной документации.	Постоянно.

Кондиционирование.

№ п/п	Наименование	Периодичность.
1	Обход и осмотр: герметичности, теплоизоляции, замена фильтров при необходимости, очистка решеток, работа вентиляторов, давления фреона, при необходимости дозаправка.	1 раз в месяц.
2	Проверка исправности и срабатывания КИПиА, электрооборудования (приборов контроля, регулирования, управления). Очистка от пыли, грязи.	1 раз в месяц.
3	Включение, отключение, переключение систем.	При необходимости.
4	Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости.
5	Ведение отчётной документации.	Ежемесячно.

ТО систем видеонаблюдения:

Регламент сервисного обслуживания систем видеонаблюдения			
Наименование работ	1 мес.	3 мес.	1 год
<i>Проверка видеокамер</i>			
проверка надежности крепления видеокамеры	+	+	+
чистка объектива и корпуса видеокамер (расположенных на столбах освещения, потолках МОП и фасадах зданий) от пыли, грязи	+	+	+
устранение механических повреждений корпуса видеокамеры/термокожуха	+	+	+

проверка исправности органов управления	+	+	+
проверка соответствия номинала и исправности защитных устройств;	+	+	+
проверка надежности электрических соединений	+	+	+
контроль площади охраняемой видеокамерой зоны		+	+
проверка отсутствия «мертвых зон» в зоне обнаружения		+	+
<i>Проверка видеорегистраторов и видеосерверов</i>			
проверка надежности установки прибора	+	+	+
внешняя чистка корпуса видеорегистратора или видеосервера от пыли и грязи	+	+	+
проверка надежности разъемных соединений	+	+	+
чистка полная с разбором всех компонентов видеорегистратора или видеосервера		+	+
контроль правильности программирования режимов работы		+	+
проверка исправности органов управления контроль исправности элементов индикации	+	+	+
тестирование работоспособности жестких дисков			+
<i>Проверка сопутствующей инфраструктуры</i>			
проверка надежности крепления проводов на клеммных колодках		+	+
контроль параметров кабельной трассы		+	
проверка аккумуляторных батарей в ББП			+
<i>Ведение эксплуатационно-технической документации</i>			
Заполнение журнала регламентных работ	+	+	+

ТО системы СКУД, АСУД.

Перечень работ

Периодичность обслуживания специализированными организациями

Внешний осмотр составных частей , (оборудования шлагбаумных постов эл.магнитных замков дверей, контролеров, и.т.д) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д	1раз в месяц
Контроль рабочего положения выключателей, датчиков, исправности световой индикации, наличие пломб на приборах	1раз в месяц
Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	1раза в месяц
Проверка работоспособности составных частей системы (технологической части, электротехнической части)	1раз в месяц
Визуальная проверка замков и дверных доводчиков дверей	1раз в месяц
Очистка от пыли проверка работоспособности считывателей	1раз в месяц
Проверка работоспособности. Обновление программно-аппаратных настроек СКД при выходе новых обновлений.	При необходимости
Выявление и устранение неисправностей и причин ложных срабатываний при поступлении сигнала на Центральный Пульт Системы АРМ	При поступлении сигнала на Центральный Пульт Системы АРМ
Проверка системы (полная или частичная) совместно с представителями Службы Эксплуатации (с участием инженерной группы Исполнителя)	При поступлении заявки

Председатель Правления


 Орлик Г.В.


Генеральный директор


 Захаров В.В.
