

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ



Приложение №1 к Договору оказания услуг по эксплуатации и управлению общим имуществом от «01» августа 2025 г.

№ п.п.	Перечень работ и услуг по эксплуатации и содержанию общего имущества Здания по адресу: г. Новосибирск, ул. Маковского, дом 6, входящие в размер тарифа.	Стоимость на 1 м.кв.			
		Бизнес-Центр	Апартаменты	Кладовые	Парковка
	Площадь помещений, кв.м.:	4605,70	7549,80	251,20	1170,30
1. Санитарное содержание мест общего пользования					
1.1	<p>Уборка помещений МОП:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Комплексная уборка площадей общего пользования Объекта, в том числе: - Входные группы: влажная уборка пола, очистка грязезащитных покрытий, удаление загрязнений стен, стеклянных поверхностей, дверей; - Уборка поэтажных холлов и тамбуров всех этажей: влажная уборка пола, дверей с остеклением; удаление загрязнений со стен, тех. шкафов; - Уборка лифтовых площадок всех этажей: влажная уборка пола, удаление локальных загрязнений полов, стен, протирка приборов отопления; <p>Лифты:</p> <ul style="list-style-type: none"> влажная уборка пола, влажная уборка вертикальных поверхностей кабины лифта, дверей панелей управления, рекламных конструкций и т.п., протирка и полировка зеркал, удаление грязи и пыли треков лифта, сухая уборка с помощью пылесоса; - Эвакуационная лестница: очистка лестницы от мусора, уборка пола, протирка дверей и перил. - Ежеквартальная очистка кровли от листвы и прочих загрязнений; - Протирка оборудования, светильников, щитов от пыли; <p>В рабочее время – поддерживающая уборка, в нерабочее время (включая выходные и праздничные дни) – основная уборка.</p>	14,83	12,70	12,70	0,00
1.2	<p>Уборка прилегающей территории в летний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Уборка, подметание территории (асфальт, тротуары); - Влажная уборка асфальта; - Подметание входных групп, пандусов, уборка крупного мусора; - Очистка от мусора урн, мусорных корзин; - Уборка газонов от листвы, веток и мусора; - Работы по санитарному содержанию малых архитектурных форм. <p>Уборка прилегающей территории в зимний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Уборка снега по мере его накопления (в зимний период); - Ежедневное сбивание сосулек (в зимний период); - Подметание территории во время снегопадов, сгребание снега в кучи; - Подметание территории от свежевывающего снега, сгребание снега в кучи, вывоз ручным способом; - Подметание территории входных групп, пандусов, уборка крупного мусора; - Очистка от снега, наледи и льда крышек люков колодцев, водосточных решеток; - Очистка от мусора урн, мусорных корзин; - Очистка от снега и наледи козырьков входных узлов, выступающих архитектурных элементов фасадов; 	10,39	9,00	9,00	0,57

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

	- Уборка от снега и наледи малых архитектурных форм; - Проведение антигололедных мероприятий, - Механизированная чистка прилегающей территории.				
1.3	Уборка парковки: - Влажная уборка пола, дверей; удаление локальных загрязнений со стен и полы, протирка пыли с тех. шкафов и оборудования.	0,00	0,00	0,00	18,93
1.4	Вывоз ТБО 4 контейнеров каждый день, аренда контейнеров: - Организация складирования и вывоза бытовых отходов (ТБО) с площадей общего пользования Объекта.	2,29	2,29	2,29	2,29
1.5	Дезинфекция, дезинсекция и дератизация	0,11	0,11	0,11	0,10
1.6	Озеленение: - Уход за зелеными насаждениями, газонами, деревья, кустарники; - Стрижка газонов.	0,82	0,82	0,82	0,82
2. Обслуживание противопожарной системы Здания.					
2.1	Обслуживание автоматической противопожарной системы (по кол-ву оборудования). - Работы, выполняемые для надлежащего технического обслуживания и содержания насосной(х) станции(й); - Работы, выполняемые для надлежащего технического обслуживания и содержания системы пожарного оповещения; - Работы, выполняемые для надлежащего технического обслуживания и содержания системы дымаудаления; - Работы, выполняемые для надлежащего технического обслуживания и содержания системы пожаротушения.	3,02	1,88	1,88	0,81
2.2	Обслуживание пожарных гидрантов, огнетушителей (перемотка рукавов, проверка кранов, 2 раза в год) (в соотв. с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2012 № 390)	0,08	0,07	0,07	0,07
2.3	Обслуживание системы контроля управления доступом (СКУД)	0,11	0,11	0,11	0,11
3. Обслуживание лифтового оборудования.					
3.1	Обслуживание лифтов: - Ежедневный визуальный осмотр и проверка эксплуатации грузоподъемных механизмов; - Диспетчирование и визуальный контроль; - Планово-профилактическое обслуживание, предписанное заводом-изготовителем; - Своевременная замена вышедшего из строя оборудования (кнопки, лампы, контакторы и т.п.); - Предъявление грузоподъемных механизмов официальным органам при техническом освидетельствовании и контрольных проверках.	1,54	1,54	1,54	1,54
3.2	Страхование лифтов (Федеральный закон от 27.07.2010 года № 225-ФЗ)	0,01	0,01	0,01	0,01
3.3	Ежегодное техническое освидетельствование лифтов	0,11	0,11	0,11	0,11
4. Работы по техническому обслуживанию и содержанию оборудования и инженерных систем и конструктивных элементов здания.					
4.1	Тепловой пункт - Регулировка запорно-регулирующей арматуры; - Набивка сальников; - Проверка и подтяжка фланцевых и резьбовых соединений (при необходимости замена прокладок);	5,23	3,11	3,11	1,37

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

<p>- Контроль работы теплообменников системы отопления с подготовкой их к работе в осенне-зимний период (<i>промывка, прочистка, опрессовка</i>);</p> <p>- Проверка приборов учета потребления тепла, холодной и горячей воды;</p> <p>- Проверка приборов автоматика;</p> <p>- Контроль работы насосного оборудования (<i>замер токов, показания приборов и их соответствие проекту</i>);</p> <p>- Прочистка и промывка грязевика;</p> <p>- Контроль работы защитной автоматики от перегрузок и т.д.;</p>				
<p>- Контроль состояния тепловой изоляции трубопроводов;</p> <p>- Ежедневный учет работы систем и приборов с записью показаний в журнале эксплуатации.</p> <p>Система центрального отопления:</p> <p>- Контроль состояния запорно-регулирующей арматуры на стояках и на приборах (<i>ремонт, замена</i>);</p> <p>- Обслуживание отопительных приборов (<i>промывка грязевиков, замена фильтров, чистка от пыли решеток</i>);</p> <p>- Промывка и опробование в работе гидравлических систем;</p> <p>- Балансировка системы отопления;</p> <p>- Обслуживание тепловых завес;</p> <p>- Контроль работы воздухооборников;</p> <p>- Контроль состояния внешнего вида приборов и трубопроводов (<i>при необходимости подкраска</i>);</p> <p>- Контроль состояния тепловой изоляции верхнего и нижнего разлива, трубопроводов.</p> <p>Электроснабжение и автоматика:</p> <p>- Проверка внешнего состояния оборудования;</p> <p>- Проверка надежности присоединения заземленных устройств к оборудованию;</p> <p>- Проверка внешнего состояния комплектующих изделий, элементов монтажа;</p> <p>- Проверка надежности контактных соединений;</p> <p>- Замена перегоревших ламп наружного и внутреннего освещения;</p> <p>- Проверка сопротивления изоляции эл. оборудования, эл. проводок, кабелей;</p> <p>- Включение и проверка работоспособности систем;</p> <p>- Проверка параметров измерительных приборов (<i>вольтметры, амперметры</i>);</p> <p>- Проверка и наладка исполнительных механизмов.</p> <p>Планный и текущий ремонт выполняется в соответствии с рекомендациями завода-изготовителя и планируется в годовом графике работ.</p> <p>Ежедневное сменное обслуживание:</p> <p>- Контроль наличия напряжения и состояния коммутационных аппаратов;</p> <p>- Контроль работы сети освещения;</p> <p>- Учет израсходованной электроэнергии в журнале учета.</p> <p>Техническое обслуживание:</p> <p>- Протирка оборудования, светильников, щитов от пыли;</p> <p>- Проверка надежности контактных соединений, состояния изоляционных элементов;</p> <p>- Разборка коммутационных аппаратов в необходимом для производства ревизии объеме.</p> <p>При необходимости, замена комплектующих изделий, чистка контактов;</p> <p>- Регулировка коммутационной аппаратуры в соответствии с рекомендациями изготовителя;</p> <p>- Проверка состояния измерительных приборов;</p> <p>- Проверка наличия и состояния маркировки;</p> <p>- Контроль работоспособности оборудования с замером токов нагрузки;</p> <p>- Проверка сопротивления изоляции проводов, кабелей, оборудования;</p>				

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

<p>- Проверка сопротивления фаза-нуль в электроустановках до 1000 вольт;</p> <p>- Проверка наличия цепи между заземленной эл. установкой и элементами заземленной установки;</p> <p>- Контроль работоспособности приборов учета эл. энергии, снятие показаний;</p> <p>- Назначение ответственного за безопасную эксплуатацию электроустановок потребителя;</p> <p>- Контроль за распределением нагрузок по потребителям.</p> <p>Система канализации и дренажа</p> <p>- Проверка системы (<i>состояние прочисток, заглушек, приборов запорной арматуры, уклон и т.п.</i>);</p> <p>- Периодическая прочистка системы с помощью механических средств;</p> <p>- Промывка системы с использованием специальных химических составов;</p> <p>- Проверка работы фекальных и дренажных перекачек;</p> <p>- Обслуживание насосов (<i>ревизия, ремонт</i>);</p> <p>- Проверка герметичности дренажных ям (<i>очистка, состояние дренажных отводов</i>);</p> <p>- Проверка состояния крепежа сантех-приборов, их соединение с трубопроводами;</p> <p>- Прочистка сифонов на мойках, умывальниках, душевых и ливнестоках, гидрозатворов;</p> <p>- Гигиеническая дезинфекционная обработка санитарно-технических приборов в туалетах, умывальниках;</p> <p>- Обслуживание канализационных колодцев;</p> <p>- Периодическая чистка жируловителей в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей компании.</p> <p>Система холодного и горячего водоснабжения:</p> <p>- Контроль состояния фланцевых и резьбовых соединений;</p> <p>- Контроль состояния запорной арматуры на стояках и подводках (<i>ремонт, замена</i>);</p> <p>- Проверка работоспособности смесителей, состояние аэраторов (<i>прочистка, ремонт, замена</i>);</p> <p>- Проверка и регулировка кранов на бачках унитазов и писсуаров;</p> <p>- Промывка системы холодного и горячего водоснабжения;</p> <p>- Состояние изоляции трубопроводов, ее ремонт, замена;</p> <p>- Контроль работоспособности теплообменников (<i>промывка теплообменников, гидравлическое испытание</i>);</p> <p>- Контроль за работой станции пожаротушения и разводки трубопроводов;</p> <p>- Обслуживание повысительной станции холодного водоснабжения;</p> <p>- Ежедневный учет расхода воды с записью в журнале эксплуатации (<i>контроль за водомерами</i>).</p> <p>Эксплуатация кровель:</p> <p>- Контроль за состоянием укрытия парапетов;</p> <p>- Контроль за состоянием примыкания кровли к воронкам;</p> <p>- Контроль работоспособности электроподогрева водоприемных воронок (<i>если есть</i>);</p> <p>- Сезонное закрытие горловин наружных водоприемных труб;</p> <p>- Уборка снега по мере его накопления;</p> <p>Структурные части Здания:</p> <p>- Проведение ежедневных инспекций основного здания и других сооружений, входящих в Объект, выявление внешних дефектов и их устранение;</p> <p>- Проведение ежедневных инспекций внутреннего периметра здания с целью выявления возможных дефектов и их, соответственного, устранения.</p>				
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

4.2	Наружное остекление здания: - Контроль за состоянием герметичности и крепления коробок к оконным проемам; - Контроль за уплотнением открываемых частей оконных створок и форточек; - Контроль за состоянием запорных устройств и навесов открывающихся оконных створок; - Контроль за герметичностью крепления оконных стекол в местах примыкания к рамам; - Контроль за целостностью оконного остекления.	0,11	0,11	0,11	0,11
5. Управленческие расходы.					
5.1	Общий ФОТ сотрудников	20,74	25,04	25,04	9,39
5.2	Налоги (13 (НДФЛ) + 22 (ПФ) + 2,9 (ФСС) + 0,2 (стр. от проф.зав.) + 5,1 (ФМС))	8,96	10,82	10,82	4,06
5.3	Расходы на ежегодное обучение (группы допусков и т.д.)	0,04	0,04	0,04	0,04
5.4	Спецодежда и инвентарь для обслуживающего персонала	0,17	0,17	0,17	0,17
5.5	Канцелярия, расходные материалы для УК	0,19	0,18	0,18	0,18
5.6	Телефонный номер УК + интернет	0,32	0,21	0,21	0,00
6	Вывоз снега	0,96	0,98	0,98	0,86
7	Мытье фасадов и остекления до 7,3 м (2 раза в год)	3,18	0,00	0,00	0,00
8	Аренда ковров грязезащитных	0,74	0,74	0,74	0,74
9	Обслуживание, ремонт шлагбаумов, ворот	0,00	0,00	0,00	9,38
10	Обслуживание систем видеонаблюдения, домофония.	0,84	0,83	0,83	0,82
11	Охрана (с функцией диспетчеризация)	20,26	12,76	12,76	9,00
12	Расходные материалы для санузлов БЦ	1,40	0,00	0,00	0,00
13	Резервный фонд на текущий ремонт	0,34	0,33	0,33	0,33
Прямые затраты на работы и услуги по содержанию общего имущества собственников из расчета на 1 кв.м.		96,78	83,96	83,96	61,81
Рентабельность УК: 7%		6,77	5,88	5,88	4,33
ИТОГО: Тариф на содержание общего имущества из расчета на 1 кв.м., без учета НДС 5%:		103,57	89,84	89,84	66,14

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
ООО УК «ВКД-Сервис»