



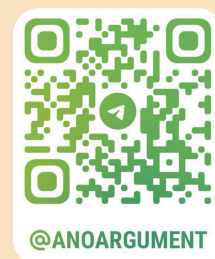
Документы для экспертизы эксплуатационных расходов при аренде помещений в ТЦ,БЦ

ДОГОВОР АРЕНДЫ

1. Проект договора аренды (или действующий договор) с Приложениями (перечень услуг и работ, входящих в эксплуатационные расходы и их стоимость) и доп. соглашениями.
2. Акт приема-передачи помещения (с указанием точной площади, включая полезную и занимаемую).
3. Правила эксплуатации и содержания торгового/бизнес-центра.

ДОКУМЕНТЫ, ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ СОСТАВ И ВЕЛИЧИНУ ЗАТРАТ

1. Смета эксплуатационных расходов на год, предоставляемая Управляющей компанией (УК).
2. Расшифровка (калькуляция) по каждой статье сметы.
3. Договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО) или тарифы на ресурсы
4. Договоры с клининговыми компаниями.
5. Графики и стандарты уборки.
6. Нормы расходов на моющие средства.
7. Договоры на техническое обслуживание (ТО) с сертифицированными организациями (лифты, вентиляция, кондиционирование, система пожаротушения).
8. Графики планово-предупредительного ремонта (ППР) инженерных систем.
9. Договоры с охранными предприятиями или ЧОП.
10. Расшифровка затрат на оборудование системы видеонаблюдения и его обслуживание.
11. Договор с региональным оператором на вывоз ТБО и твердых коммунальных отходов (ТКО).
12. Расчет нормативов накопления отходов.

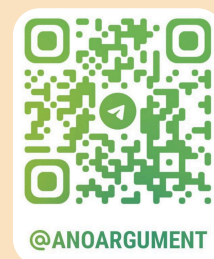




13. Расшифровка затрат на оборудование системы видеонаблюдения и его обслуживание.
14. Договор с региональным оператором на вывоз ТБО и твердых коммунальных отходов (ТКО).
15. Расчет нормативов накопления отходов.
16. Договоры с подрядчиками на обслуживание территории (уборка мусора и снега, посыпка от наледи, вывод снега, уход за зелеными насаждениями).
17. Копии платежных поручений или расчет налоговой базы (по налогу на имущество).
18. Договор страхования общего имущества и полис.
19. Обоснование зарплаты административно-управленческого персонала УК (штатное расписание, положение о премировании).
20. Положение о формировании и расходовании резервного фонда на капитальный/текущий ремонт.
21. План предстоящих ремонтных работ.
22. Отчет о фактическом исполнении сметы за предыдущие периоды.

ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ПРАВИЛЬНОСТИ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗАТРАТ

1. Свидетельство о праве собственности или технический паспорт БТИ на здание для определения общей площади здания (включая все технические помещения, шахты, коридоры, подземные парковки и т.д.), от которой рассчитывается ваша доля....
2. поэтажный план (экспликация) здания. Для проверки точности арендуемой площади (арендопригодной и общей).
3. Документ, подтверждающий метод распределения (например, "Положение об эксплуатационных расходах").
4. Документы на земельный участок с указанием площади наземной парковки.
5. Протоколы/отчеты собраний арендаторов, на которых утверждались тарифы и сметы.





АНО «АРГУМЕНТ»

Бюро судебной
экспертизы и оценки

anoargument.ru

+7 (495) 157 08 88

info@anoargument.ru

г. Москва ул. Ленинская слобода 19

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Аудиторское заключение (если есть) по отчетности УК.
2. Переписка с арендодателем/УК с запросами разъяснений по конкретным статьям расходов.

