

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

« _____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мультисервис», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Троя Анны Петровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ ,
являющ____ся собственником:

- квартиры № _____ общей площадью _____ кв. м. (_____ кв.м. без летних площадей) (далее по тексту – Помещение) в многоквартирном доме по адресу:

_____,
именуем____ в дальнейшем «**Заказчик**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

Заказчик – физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на Помещения в Многоквартирном доме.

Общее имущество - имущество в Многоквартирном доме, принадлежащее Заказчику на праве общей долевой собственности, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, находящийся в общей долевой собственности (далее по тексту - придомовая территория), на котором расположен данный Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом – жилой дом по адресу: Московская область, г. Химки, мкрн Новогорск, ул. Олимпийская д. _____.

Помещение:

- квартира, права на которую принадлежат Заказчику на основании Свидетельства о государственной регистрации права серия – _____ № _____, выданным _____ « _____ » _____ года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним « _____ » _____ 201__ года сделана запись регистрации № _____.

Переоборудование Помещений - замена технологического, газового, инженерного и сантехнического оборудования, устройство туалетов, ванных комнат и кухонь, перестановка нагревательных (отопительных) и сантехнических приборов, установка бытовых электроплит, замена и/или установка дополнительного инженерного оборудования, увеличивающая энерго-, водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей.

Переустройство Помещений - проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях строительных работ, в том числе и реконструктивного характера, для их перепланировки или переоборудования в целях изменения эксплуатационных свойств помещений при сохранении общих технико-экономических показателей в пределах габаритов объекта переустройства.

Перепланировка Помещений - устройство проемов в межквартирных перегородках и несущих стенах (при объединении помещений по горизонтали), устройство проемов в перекрытиях (при объединении помещений по вертикали), устройство внутренних лестниц, заделка дверных проемов в перегородках и несущих стенах, устройство перегородок и несущих стен, замена (установка дополнительного) инженерного оборудования, изменение конструкции полов (с увеличением нагрузки).

Разрешение государственных органов – все разрешения, согласия, согласования, лицензии и решения, которые могут требоваться в соответствии с каким – либо законодательством или правовым актом.

Реконструктивные работы - изменение формы, ликвидация, устройство оконных и наружных дверных проемов, ликвидация, изменение формы балконов, лоджий, тамбуров, козырьков, остекление лоджий и балконов, замена столярных элементов фасада, установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.), изменение материалов и пластики внешних конструкций, объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями.

Содержание Общего имущества - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния Общего имущества в Многоквартирном доме.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников Помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от «_____» _____ 20__ г. и хранящегося в Управляющей организации по адресу: Московская область, г. Химки, мкрн Новогорск, ул. Олимпийская д.9 (здание КПП)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников Помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами.

1.4. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования помещениями, надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающих, пользующихся помещениями в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация обязуется по заданию Заказчика оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская Область, г.Химки, мкрн Новогорск, ул. Олимпийская д._____ (далее по тексту – Многоквартирный дом), благоустройству придомовой территории, по организации общественного порядка и организации пропускного режима в Многоквартирный дом и придомовую территорию, техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры, содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок в соответствии с Приложениями № 1, 2, 3 к настоящему Договору, а также по предоставлению коммунальных услуг (далее по тексту – Услуги), а Заказчик обязуется оплачивать эти Услуги.

2.2. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным Договором.

2.3. Услуги по настоящему Договору оказываются в соответствии с Приложением № 7 (7.1, 7.2, 7.3, 7.4) к настоящему Договору.

2.4. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого Управляющая организация оказывает Услуги, указан в Приложении № 8 к настоящему Договору.

2.5. Управляющая организация обязуется оказывать Заказчику на основании заявок Дополнительные услуги, а Заказчик обязуется принимать и оплачивать их согласно Прейскуранту Управляющей организации на дополнительные услуги.

2.6. Характеристика Многоквартирного дома указана в Приложении № 9 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Заказчика в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать Услуги, указанные в Приложениях № 1, 2, 3 к настоящему Договору с надлежащим качеством. В случае оказания Услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Заказчику, а также членам его семьи и иным законным пользователям Помещениями Заказчика в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- газоснабжение;
- электроснабжение;

- водоотведение.

Для этого от своего имени и за счет Заказчика заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и прием бытовых стоков. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести учет их потребления.

3.1.4. Производить начисления стоимости оказанных Услуг и сбор платежей, осуществляемых Заказчиком в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление квитанции/счета не позднее 10 - го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Квитанция/счет является документом подтверждающим факт оказания Услуги. При отсутствии претензий со стороны Заказчика Услуга считается принятой.

По требованию Заказчика выставлять платежные документы на предоплату с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.5. Производить перерасчет оплаты Услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством РФ.

3.1.6. Своевременно информировать Заказчика:

- об условиях и порядке оплаты Услуг;

- об изменении размеров оплаты Услуг по настоящему Договору не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения. Об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги уполномоченным органами государственной власти, местного самоуправления;

- в случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путем размещения информации в общедоступных местах.

3.1.7. Принимать необходимые меры к устранению всякого нарушения прав и законных интересов Заказчика в отношении Общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.8. Обеспечить укомплектованность и достаточность административно – технического, оперативно – ремонтного и ремонтного персонала с необходимым обучением и квалификацией по обслуживанию инженерных систем и коммуникаций Многоквартирного дома.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении.

3.1.10. Вести учет и хранить всю техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.11. Представлять интересы Заказчика по вопросам заключения договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях, учреждениях.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги, в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.13. В установленные действующим законодательством сроки и порядке организовывать в рамках своей эксплуатационной ответственности, работы по ликвидации аварий в Многоквартирном доме.

3.1.14. Производить контроль за состоянием пломб и исправностью индивидуальных приборов учета Заказчика.

3.1.15. Возмещать материальный ущерб Общему имуществу, явившийся следствием виновных действий или бездействия персонала Управляющей организации. При этом составляется Акт экспертизы, которую проводит Заказчик по согласованию с Управляющей организацией.

3.1.16. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора за предыдущий год путем размещения информации в общедоступных местах.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Заказчика (персональные данные), передавать ее третьим лицам, в т.ч. организациям, без письменного разрешения Заказчика, за исключением случаев прямо предусмотренных законом.

3.1.18. Предоставлять Заказчику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения о своей деятельности в рамках исполнения настоящего Договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, принимать меры по взысканию задолженности с Заказчика по платежам за оказанные Услуги и за ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. В случае не внесения Заказчиком платежей по настоящему Договору в течение срока, установленного действующим законодательством приостановить или уменьшить объем оказываемых Услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.4. Не чаще одного раза в год готовить предложения по установлению (изменению) размеров обязательных платежей Заказчика, стоимости услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме по организации общественного порядка и организации пропускного режима в Многоквартирный дом и придомовую территорию, техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры, содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок на основе годового финансово-хозяйственного плана.

Повышение стоимости услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме по организации общественного порядка и организации пропускного режима в Многоквартирный дом и придомовую территорию, техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры, содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок, приведенных в Приложениях № 1, 2, 3 к настоящему Договору производится с учетом индекса потребительских цен (базовой инфляции), рассчитываемого Федеральной службой государственной статистики РФ (Росстатом), а также с учетом изменения стоимости за услуги, работы, оказываемых подрядными организациями.

3.2.5. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта Помещений путем проведения осмотров Помещения и состояния инженерного оборудования у Заказчика, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.6. Представлять интересы Заказчика, связанные с содержанием и ремонтом Общего имущества Многоквартирного дома, в отношениях с третьими лицами.

3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном Переустройстве и Перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их Заказчиком не по назначению.

3.2.8. При необходимости привлекать к оказанию Услуг по настоящему Договору подрядные организации, имеющие соответствующие разрешения, лицензии, свидетельства о допусках, оставаясь ответственным перед Заказчиком за результаты их работ и (или) услуг.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.10. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Заказчиков – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью оплачивать все платежи по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами.

3.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы подтверждающие права на льготы.

3.3.3. При не использовании своего Помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Заказчика при его отсутствии в городе более 24 –х часов.

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системе холодного водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.7. С момента подписания настоящего Договора при проведении ремонтных работ в

Помещению получить в Управляющей организации технические условия на выполнение проектной документации.

3.3.8. Все виды общестроительных работ (строительно-отделочных) в Помещении проводятся в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору и действующим законодательством РФ.

3.3.9. При проведении Заказчиком работ по Переоборудованию, Переустройству, Перепланировке Помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в п. 4 настоящего Договора.

3.3.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, порче Общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде.

3.3.11. Соблюдать внутри объектовый и пропускной режимы на придомовой территории Многоквартирного дома, правила проживания в Многоквартирном доме (Приложение № 5 к настоящему Договору).

3.3.12. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без письменного предварительного согласия с Управляющей организацией и только строго в порядке, установленном законодательством РФ.

За свой счет ремонтировать и производить замену индивидуальных приборов учета.

3.3.13. В случае возникновения необходимости проведения работ, оказания услуг, не предусмотренных настоящим Договором, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших не по вине Управляющей организации, Заказчик обязуется самостоятельно оплачивать такие работы и услуги, а так же стоимость расходных материалов, вышедших из строя запасных частей и оборудования.

3.3.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3.15. Если Заказчик передает или иным образом утрачивает право собственности на Помещение (часть Помещения) либо право собственности на Помещение (часть Помещения) будет зарегистрировано на иное лицо, нежели Заказчик, Заказчик обязуется довести до сведения нового собственника информацию об обязанности заключить Договор с Управляющей организацией, существенных условиях такого договора (в том числе финансовых обязательствах перед Управляющей организацией, вытекающих из такого договора).

3.3.16. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.17. Оказывать Управляющей организации содействие и помощь в оказании услуг по настоящему Договору.

3.4. Заказчик вправе:

3.4.1. Получать услуги в объеме, установленном настоящим Договором и отвечающих параметрам качества.

3.4.2. Пользоваться Общим имуществом Объекта в соответствии с его назначением и действующим законодательством РФ.

3.4.3. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией установленных норм и правил содержания Общего имущества собственников помещений и придомовой территории не вмешиваясь в деятельность Управляющей организации.

3.4.4. Производить Переустройство, Реконструкцию, Перепланировку самого Помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

3.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и другими нормативными актами.

4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1 Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по надлежащему содержанию, ремонту Общего имущества, благоустройству придомовой территории, по организации общественного порядка и организации

пропускного режима в Многоквартирный дом и придомовую территорию, техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры, содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок приведенных в Приложениях № 1, 2, 3 к настоящему Договору;

- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

4.2 Стоимость услуг по надлежащему содержанию, ремонту Общего имущества, благоустройству придомовой территории, по организации общественного порядка и организации пропускного режима в Многоквартирный дом и придомовую территорию, техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры, содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок, рассчитывается исходя из площади Помещения Заказчика и стоимости услуг за 1 кв. метр площади Помещения – 76 (Семьдесят шесть) рублей 40 копеек в месяц, что подтверждается Сметой (Приложение № 6 к настоящему Договору).

4.3 Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Министерством экономики Московской области в порядке, установленном федеральным законом.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Министерством экономики Московской области в порядке, установленном действующий законодательством.

4.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта Министерства экономики Московской области.

4.6. Заказчик обязан оплачивать стоимость Дополнительных услуг в соответствии с Прейскурантом Управляющей организации, в течение десяти (10) рабочих дней с момента получения счета от Управляющей организации, при пользовании такими услугами согласно п. 2.5. настоящего Договора.

4.7. Оплата за телефон, внутриквартирную электроэнергию и иные коммунальные услуги, на которые у Заказчика заключены прямые договора с ресурсоснабжающими организациями, а также услуги ИНТЕРНЕТ, канал «НТВ +» и кабельное телевидение, не входит в обязательства по настоящему Договору и осуществляется Заказчиком самостоятельно на счета соответствующих организаций.

4.8. Стоимость Услуг и размер всех платежей приведены в квитанции или в счете. Такой документ подписывается только Заказчиком.

4.9. Заказчик производит оплату по настоящему Договору ежемесячно в кассу или на расчетный счет Управляющей организации не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.10 Размер стоимости Услуг Управляющей организации (по Приложениям № 1, 2, 3 настоящего Договора) на каждый календарный год утверждается общим собранием собственников Многоквартирного дома в зависимости от перечня и количества оказываемых услуг и с учетом пункта 3.2.4. Договора. Общее собрание собственников должно утверждать размер стоимости Услуг не позднее чем за 1(один) месяца до вступления ее в силу.

4.11. Очередность погашения требований по денежным обязательствам по настоящему Договору осуществляется в соответствии со ст.319 Гражданского кодекса РФ.

4.12. Неиспользование Помещений Заказчиком не является основанием для не внесения платы за услуги по настоящему Договору, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством РФ.

При временном отсутствии гражданина внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом полномочным Правительством РФ федеральным исполнительным органом.

4.13 .Капитальный ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет собственника (ов).

4.14 . Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Заказчиком, а также его работниками или гостями правил пользования помещениями, санитарного содержания мест общего пользования придомовой территории, самовольного переоборудования, либо перепланировки помещений, нарушения правил эксплуатации помещений, инженерного оборудования, объектов благоустройства, правил парковки и стоянки на территории многофункционального спортивно-жилого комплекса «Олимпийская деревня «Новогорск», а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб, Заказчик возмещает такой ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

5.2. При невыполнении Заказчиком принятых на себя обязательств по платежам, в установленный Договором срок он выплачивает Управляющей организации неустойку в виде пени в размере, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации, по письменному требованию Управляющей организации. Уплата пеней не освобождает Заказчика от выполнения обязательств по оплате.

5.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Заказчика, членов его семьи, его работников или гостей, возлагается на Заказчика.

5.4. Ответственность за ликвидацию последствий аварий, либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющей организации, возлагается на Управляющую организацию.

5.5. В случае причинения материального ущерба Заказчику виновными действиями Управляющей организации либо ее сотрудников, Управляющая организация компенсирует Заказчику причиненный материальный ущерб на основании письменного заявления.

5.6. Суммы всех компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого Сторонами не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента происшествия. При этом, суммы компенсаций причиненного ущерба могут засчитываться, как полностью, так и частично в счет будущих платежей за обслуживание по настоящему Договору. Со стороны Управляющей организации указанный Акт должен быть утвержден подписью Генерального директора Управляющей организации.

При не предоставлении отдельных Услуг или невыполнении Работ, перечисленных в п. 2.1 настоящего Договора, Заказчик информирует об этом Управляющую организацию путем подачи ему письменного заявления, которое рассматривается Управляющей организацией в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подачи, после чего Заказчик вправе требовать соразмерного уменьшения оплаты обслуживания по настоящему Договору.

5.7. Все заявления и претензии Заказчика к Управляющей организации должны быть предъявлены последнему в письменной форме. Срок рассмотрения таких заявлений и претензий составляет 15 календарных дней с момента их поступления.

5.8. В случае несоблюдения Заказчиком Правил проведения общестроительных (ремонтно-отделочных) работ (Приложение № 4), Управляющая организация вправе препятствовать допуску рабочих на территорию и в помещения Объекта в целях поддержания нормальных условий проживания жильцов и предупреждения ущерба многоквартирному жилому дому, его инженерному оборудованию.

5.9. Стороны несут ответственность по настоящему Договору с учетом Приложения № 7 настоящему Договору.

5.10 . Управляющая организация не несет ответственность за неисполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если их неисполнение возникло по причинам не зависящим от Управляющей организации.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и/или расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством:

6.1.1. По соглашению Сторон;

6.1.2. В одностороннем внесудебном порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности Помещения;
- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до

прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания. При этом Заказчик обязан компенсировать фактически понесенные и документально подтвержденные Управляющей организации расходы, связанные с расторжением настоящего Договора.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Заказчик должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случаях:

- если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, -изменения законодательства, с силу которых Управляющая организация не сможет должным образом оказывать услуги по настоящему Договору.

6.1.3. В судебном порядке в соответствии с нормами Гражданского Кодекса Российской Федерации;

6.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации;

6.1.5. Настоящий Договор будет считаться расторгнутым во внесудебном порядке в случае, если проведенным общим собранием собственников не будет утвержден размер стоимости услуг по настоящему Договору, в этом случае применяются условия расторжения Договора в соответствии с абзацем б) пункта 6.1.2. Договора.

6.1.6. И в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.2. Сторонами согласован общий порядок расторжения Договора в одностороннем внесудебном порядке:

- осуществляется путем предварительного письменного уведомления об этом заинтересованной Стороной противоположной Стороны;

- заинтересованная Сторона направляет противоположной Стороне уведомление о расторжении Договора;

- уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении, с курьером, службой экспресс-доставки, телеграммой по адресу противоположной Стороны, указанному в настоящем Договоре, либо передано полномочному представителю противоположной Стороны под роспись;

- Договор считается Сторонами расторгнутым по истечении установленного срока с даты вручения уведомления противоположной Стороне, а в случае возврата отправленного уведомления с отметкой организации, осуществлявшей доставку, о выбытии адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения - с даты отправки уведомления.

7. ФОРС – МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, как то пожар, восстание, наводнение, землетрясение, война, а также забастовки, действия и нормативные указания государственных органов, имеющие обязательную силу хотя бы для одной из Сторон, возникшие после заключения настоящего Договора, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Сторонами своих обязательств.

7.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения договорных обязательств соразмерно откладывается на время действия соответствующего обстоятельства. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана известить другую Сторону о наступлении/прекращении таких обстоятельств в течение 7 (семи) дней с момента наступления таких обстоятельств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1 . Настоящий Договор вступает в силу с «01» января 2013 г. и действует до «31» декабря 2017 г.

8.2 . Если ни одна из Сторон за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания срока действия настоящего Договора не уведомила другую Сторону о намерении расторгнуть Договор, то Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

9.1. Заказчик осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечне, объеме, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ;
- проведения не чаще одного раза в три месяца совместно с Управляющей организацией осмотров Общего имущества с целью проверки его состояния, объемов, качества оказываемых услуг и/или выполненных работ;
- 9.2. Заказчик имеет право за свой счет привлекать для участия в осмотрах Общего имущества экспертные и иные организации, имеющие соответствующие лицензии, сертификаты, допуски, необходимую квалификацию;
- 9.3. В случае наличия у Заказчика желания провести осмотр Общего имущества Заказчик должен письменно уведомить об этом Управляющую организацию за 15 календарных дней до дня проведения осмотра.

10. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При не достижении согласия, Стороны решают спор в Химкинском городском суде Московской области.

10.2. Все изменения и дополнения по настоящему Договору действительны, если они составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложение № 1 - Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и текущему ремонту Общего имущества, инженерной инфраструктуры, элементов благоустройства в наземной жилой части Многоквартирного дома.

Приложение № 2 - Перечень, состав и периодичность выполнения работ по санитарному содержанию Общего имущества в жилой части многоквартирного дома и благоустройству придомовой территории.

Приложение № 3 – Внутри объектовый и пропускной режимы

Приложение № 4 – Правила проведения общестроительных работ.

Приложение № 5 – Правила проживания и внутренний распорядок жителей Многоквартирного дома.

Приложение № 6 – Смета

Приложение № 7 – Порядок разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования.

Приложение № 8 – Перечень (состав) общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Олимпийская, д._____.

Приложение № 9 - Характеристика многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, мкрн. Новогорск, ул. Олимпийская, д._____.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Мультисервис»

Юридический адрес: Московская обл., 141435, г.

Химки, мкр. Новогорск, ул. Олимпийская, д. 28

Почтовый адрес: Московская область, 141435, г.

Химки, мкр. Новогорск, ул. Олимпийская д.9

ИНН/КПП 7729641213/772901001

р/с 40702810900000097841 в ОАО Банк «ВТБ 24»

к/с 30101810100000000716

БИК 044525716

Генеральный директор

_____ А.П. Троя

М.П.

Заказчик:

_____,

паспорт: _____ № _____, выдан _____

Отделение _____

_____, код подразделения ____-__, адрес

постоянного места жительства: _____

_____ (_____)

Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и текущему ремонту Общего имущества, инженерной инфраструктуры, элементов благоустройства в наземной части Многоквартирного дома.

1. Осмотры (обследования) Многоквартирного дома, его конструкций, инженерных систем и оборудования.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Количество осмотров в год	Примечания
1	2	3	4
	Фундамент	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
	Подвал	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
	Стены	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
	Перекрытия и покрытия	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
	Колонны и столбы	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
	Балки (ригели) перекрытий и покрытия	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
	Крыша	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
	Лестницы	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
	Фасады	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
	Перегородки	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
	Внутренняя отделка	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
	Полы	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
	Оконные и дверные заполнения	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
	Инженерное оборудование и коммуникации Многоквартирного дома (с оформлением акта готовности)	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
	Инженерное оборудование и коммуникации Многоквартирного дома специализированными организациями по договору	По договору	В сроки, установленные нормативными документами

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
 - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
 - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий

по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
- выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
- выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

- проверка кровли на отсутствие протечек;
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств

Примечания: Помещения Многоквартирного дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями Собственников.

Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале по прилагаемой форме.

Дата осмотра, Ф.И.О., должности проводивших осмотр	№ п/п	Наименование помещений, конструкций, инженерных систем и оборудования	Выявленные неисправности или повреждения конструкций и элементов здания	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения	Решение о принятии мер (вид работ, исполнитель)	Срок выполнения	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8

2. Состав и периодичность работ по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, инженерной инфраструктуры.

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
- при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного), и водоотведения:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на технических этажах, в подвалах и каналах);
- постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации ;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- очистка и промывка водонапорных баков;
- проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики);
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
- организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;
- при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации проводится специализированными организациями, газового хозяйства проводится специализированными организациями, в соответствии с Правилами РД 153-34.1-30.106-00.

Периодичность выполнения работ определяется в соответствии с действующими нормативными документами на территории РФ, а также рекомендациями заводов изготовителей.

Контроль за качеством и периодичностью работ выполняемы подрядными организациями осуществляют сотрудники Управляющей организации.

3. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований) мест общего пользования, инженерной инфраструктуры.

К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждения трубопроводов инженерной инфраструктуры, систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.
2. Выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры инженерной инфраструктуры, систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.
3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений.
4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения.
5. Выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде.

Работы по аварийно - техническому обслуживанию включают:

1. Ликвидация аварийной ситуации не позднее 3 часов после получения сообщения от диспетчеров или Собственников (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки).
2. Принятие мер по немедленной локализации аварии.
3. Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии на данном участке системы (конструктивном элементе, единице оборудования).

4. Работы, выполняемые при технических осмотрах и по заявкам Собственников по местам общего пользования и на оборудовании инженерной инфраструктуре в счёт платы за техническое обслуживание.

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1	2	3
1.	Устранение мелких неисправностей во внутридомовой системе водоснабжения и канализации, замена прокладок, уплотнение сгонов.	В течение смены (Без стоимости заменяемых)

		деталей)
2.	Наружная сеть канализации (ремонт колодцев, прочистка).	По необходимости
3.	Внутридомовая сеть дождевой канализации (ремонт, прочистка).	По необходимости
4.	Прочистка и промывка внешних трубопроводов канализации, ливневки.	По необходимости
5.	Восстановление функционирования: диспетчерских систем.	В течение смены
6.	Восстановление работоспособности автоматики КНС 1, КНС 2, СТ 1, СТ 2.	В течение смены
7.	Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов.	В течение смены

Управляющая организация

Заказчик

**Генеральный директор
ООО «МУЛЬТИСЕРВИС»**

_____ (А.П. Троя)

_____ (_____)

Перечень, состав и периодичность выполнения работ по санитарному содержанию Общего имущества в жилой части многоквартирного дома, благоустройству придомовой территории, содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок.

1. Работы по санитарному содержанию многоквартирного дома (уборка мест общего пользования - подъезды, лестничные клетки)

Работы по уборке лестничных клеток

Работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, плафонов, подоконников, перил, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд.

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	2	3
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	3 раза в день
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в день
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в день
4.	Мытье пола кабины лифта	3 раза в день
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в день
6.	Уборка площадки перед входом в подъезд.	2 раза в день
7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в неделю
8.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в неделю
9.	Влажная протирка панелей-кнопок вызова, указателей в лифтовых холлах	1 раз в неделю
11.	Уборка с/у входных групп, мытье полов, протирка мебели – ресепшен	2 раза в день
12.	Уборка приквартирных холлов, мытье площадок	2 раза в день
13.	Уборка в приквартирных холлов, мытье, светильников	1 раз в неделю

2. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории, уход за зелеными насаждениями.

2.1. Уборка:

2.1.1. Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий и включает: подметание и сдвигание снега; устранение скользкости; удаление снега и снежно - ледяных образований.

2.1.2. Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий; поливку территорий для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха; удаление мусора с газонов; мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

2.1.3. В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег. Весной помимо обычных работ расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

2.1.4. Работы по очистке от мусора и промывке урн производятся независимо от сезона.

п/п	Вид уборочных работ	Периодичность
1.	Холодный период	
1.1.	Подметание свежеснегавшего снега	2 раза в сутки
1.2.	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	2 раза в сутки
1.3.	Посыпка территорий противогололедными материалами	2 раза в сутки
1.4.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки
1.5.	Подметание территорий в дни без снегопада	2 раз в сутки
1.6.	Очистка урн от мусора	2 раз в сутки
1.7.	Промывка урн	1 раз в неделю
1.8.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в холодный период
1.9.	Уборка контейнерных площадок	2 раз в сутки
1.10.	Сдвигание свежеснегавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
1.11.	Уборка кровли (ливневые воронки)	2 раза в неделю
2.	Теплый период	
2.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	2 раза в сутки
2.2.	Очистка урн от мусора	2 раза в сутки
2.3.	Промывка урн	1 раз в неделю
2.4.	Уборка газонов	2 раз в сутки
2.5.	Выкашивание газонов	4 раз за месяц
2.6.	Поливка газонов, зеленых насаждений	2 раз в сутки
2.7.	Протирка указателей	5 раз в сезон
2.8.	Уборка контейнерных площадок	2 раз в сутки
2.9.	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в сутки
2.10.	Уборка кровли (ливневые воронки)	2 раза в неделю

2.2. Благоустройство и уход за зелеными насаждениями.

п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Посадочные работы	Весна/осень
2.	Работы по уходу за территорией:	
2.1.	полив	Весна-осень 2 раза в день (газон)
2.2.	Покос	4 раза в месяц
2.3.	Прополка	По необходимости
3.	Дополнительное благоустройство (цветы, дорожки, площадки)	По проекту
4.	Уборка и вывоз снега Уборка и вывоз мусора	по мере необходимости
5.	Обеспечить проведение дератизации, дезинсекции, дезинфекции	В сроки, установленные нормативными документами
6.	Регулярный обмен и чистка ковровых покрытий	4 раз в месяц

Подготовка здания и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Виды работ	Срок выполнения
1	2	3
1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период:	по графику
	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	2 раза в сезон

**Технологический план уборки внутренних помещений и прилегающей территории
Объекта.
ежедневно с 08.00 часов до 20.00 часов**

I. Уборка территории

Теплый сезон

1. Тротуарное покрытие: (асфальт, тротуарный камень).

Ежедневно (по установленному графику):

- Сбор крупного мусора, в т.ч. листьев, веток, случайного мусора;
- Подметание территории, уборка лотков водостока;
- Полив территории, (при наличии водозаборного крана на улице).
- Мытье цоколя, отмостки здания, пандуса, отливов, окон и перегородок с наружной стороны, фасада до 3 метров;
- Уборка светильников, детской и спортивной площадок, конструкций, лавочек;
- Вынос мусора из урн и их промывание.

2. Газоны:

Ежедневно:

- Сбор крупного мусора, в т.ч. листьев, веток, случайного мусора;
- Вынос мусорных пакетов с мусором к контейнеру;
- Прочесывание газона (по необходимости);
- Прополка территории от сорной растительности (по необходимости)
- Полив территории (по необходимости - при наличии водозаборного крана на улице).
- Кошение травы с ее сбором и выносом (по необходимости).
- Стрижка живой изгороди (по необходимости).
- Ремонт газонов.
- Уход за зелеными насаждениями с посадкой.

Холодный сезон

1. Тротуарное покрытие: (асфальт, тротуарный камень).

Ежедневно (по установленному графику):

- Уборка снега и мусора с тротуарных покрытий, в т.ч. с подъездной дороги, отмостки, пешеходных зон (дорожки и тротуары), лавочек.
- Временное складирование снега на газоны вдоль дорог и пешеходных дорожек или в места, отдельно, указанные Заказчиком, до момента погрузки;
- Обработка асфальта антигололедными или противоскользящими препаратами ;
- Мытье цоколя и отливов (при возможности);
- Вынос мусора из урн их промывание.

2 Газоны:

Ежедневно:

- Сбор крупного мусора, в т.ч. веток;
- Вынос мусорных пакетов с мусором к контейнеру.

II. Уборка внутренних помещений

2.1. Основная уборка: 7 дней в неделю

Ежедневно:

- Мойка твердых полов.
- Удаление пыли с плинтусов.
- Удаление пыли с радиаторов.
- Уборка входных грязезащитных ковров.
- Уборка рассеивателей светильников.

- Обработка сухим пылесосом ковровых покрытий на входных группах.
- Протирка дверных блоков.
- Протирка лестниц и входных дверей.
- Уборка стен в холлах лифтовых и приквартирных (сухая, влажная).
- Удаление локальных пятен с поверхностей дверей, внутренней стороны окон, перегородок.
- Удаление пыли с подоконников.
- Удаление пыли и локальных загрязнений с открытых поверхностей шкафов (до 1,5м), тумбочек, телефонных аппаратов (кроме клавиш), выключателей, розеток, настольных ламп.
- Полировка и чистка металлических поверхностей лифтов, перил лестниц.
- Вынос мусора из здания в контейнеры.

1 раз в месяц:

- Удаление пыли с поверхностей шкафов, декоративных изделий (выше 1,5м).
- Мытье остекления на лестничном марше с внутренней стороны (возможно чаще – по мере загрязнения).

2.2. Поддерживающая уборка: 7 дней в неделю

Ежедневно:

- Поддерживающая уборка твердых полов, стен, ресепшена на входной группе.
- Протирка лестниц и входных дверей.
- Удаление локальных пятен с поверхностей дверей, внутренней стороны окон и перегородок – по мере необходимости.
- Удаление пыли с подоконников
- Вынос мусора из здания в контейнеры.

Управляющая компания

Заказчик

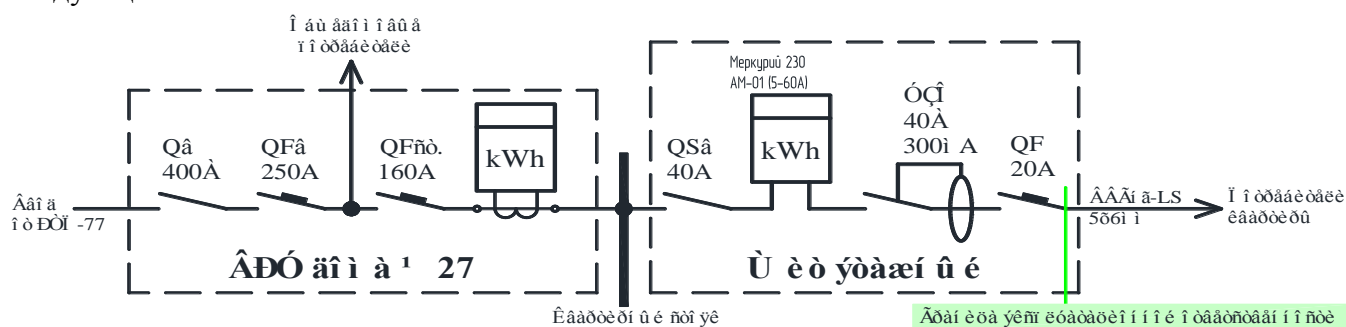
Генеральный директор

_____ **А.П. Троя**

АКТ
по разграничению эксплуатационной
ответственности электроустановок и сооружений
напряжением до 1000В

между ООО «Мультисервис» и потребителем ресурсов _____ - собственником жилого помещения – квартиры № _____ расположенной в доме №27, находящегося по адресу: Московская область, г. Химки, мкр-н. Новогорск, ул. Олимпийская, многофункциональный спортивно-жилой комплекс «Олимпийская деревня «Новогорск».

1. Электроснабжение «потребителя» осуществляется от этажного щита (УЭРМ) согласно следующей схеме:



2. Схема внешнего электроснабжения соответствует III категории надежности. Требуемая категория 3 согласно ТУ.
3. Нулевая точка, трансформатор, от которого осуществляется электроснабжение потребителя, заземлена наглухо.
4. Границей эксплуатационной ответственности являются наконечники отходящего на квартиру кабеля в этажном щите.
5. Защита, установленная на квартиру в этажном щите 20 А.
6. «Потребителю» запрещается:
 - а. Проводить какие-либо отключения в электроустановках дома за пределами своей эксплуатационной ответственности;
 - б. Производить замену вводного автоматического выключателя без согласования с ООО «Мультисервис».
7. При изменении условий, предусмотренных данным актом акт подлежит переоформлению.

Управляющая организация

Заказчик

Генеральный директор
ООО «МУЛЬТИСЕРВИС»

_____ (А.П. Троя)

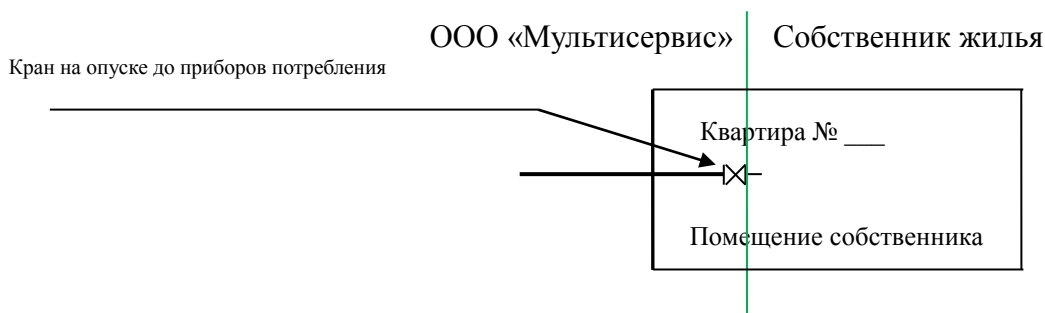
_____ (_____)

АКТ
по разграничению эксплуатационной ответственности
системы газового хозяйства

Настоящий акт составлен представителями:

Управляющей компанией ООО «Мультисервис» и потребителем ресурсов _____ - собственником жилого помещения – квартиры №____, расположенной в доме № 27, находящегося по адресу: Московская обл., г.о. Химки, ул. Олимпийсея (далее – «Дом») о границах эксплуатационной ответственности системы газового хозяйства

Схема разграничения



Зона эксплуатационной ответственности **ООО «Мультисервис»:**

подземные, надземные и внутриквартирные газопроводы с запорным устройством включительно до кранов на опусках к газовым приборам.

Зона эксплуатационной ответственности **Собственника** жилья обслуживает:

участок внутреннего газопровода после крана на опуске до приборов потребления.

Управляющая организация

Заказчик

Генеральный директор
ООО «МУЛЬТИСЕРВИС»

_____ (А.П. Троя)

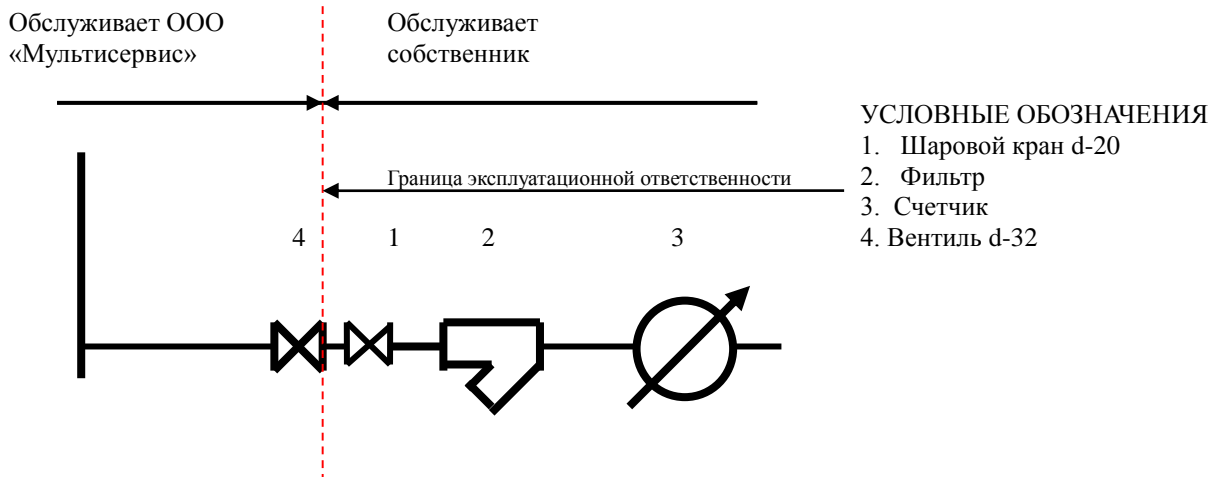
_____ (_____)

**АКТ
по разграничению эксплуатационной ответственности
систем водоснабжения и водоотведения**

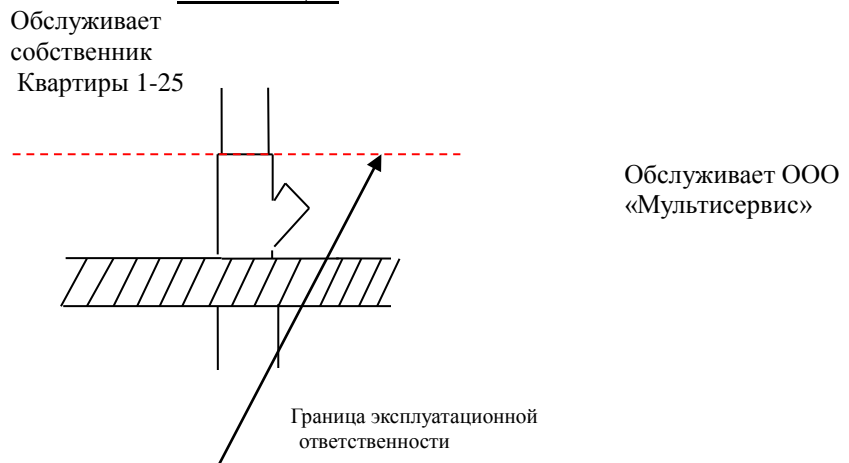
Настоящий акт составлен представителями:

Управляющей компанией ООО «Мультисервис» и потребителем ресурсов
_____ - собственником жилого помещения –
квартиры №____, расположенной в доме № 27, находящегося по адресу: Московская обл., г.о. Химки, ул. Олимпийская (далее
– «Дом») о границах эксплуатационной ответственности систем водоснабжения и канализации:

Холодного водоснабжения



Канализации



Управляющая организация

Заказчик

**Генеральный директор
ООО «МУЛЬТИСЕРВИС»**

_____ (А.П. Троя)

_____ (_____)

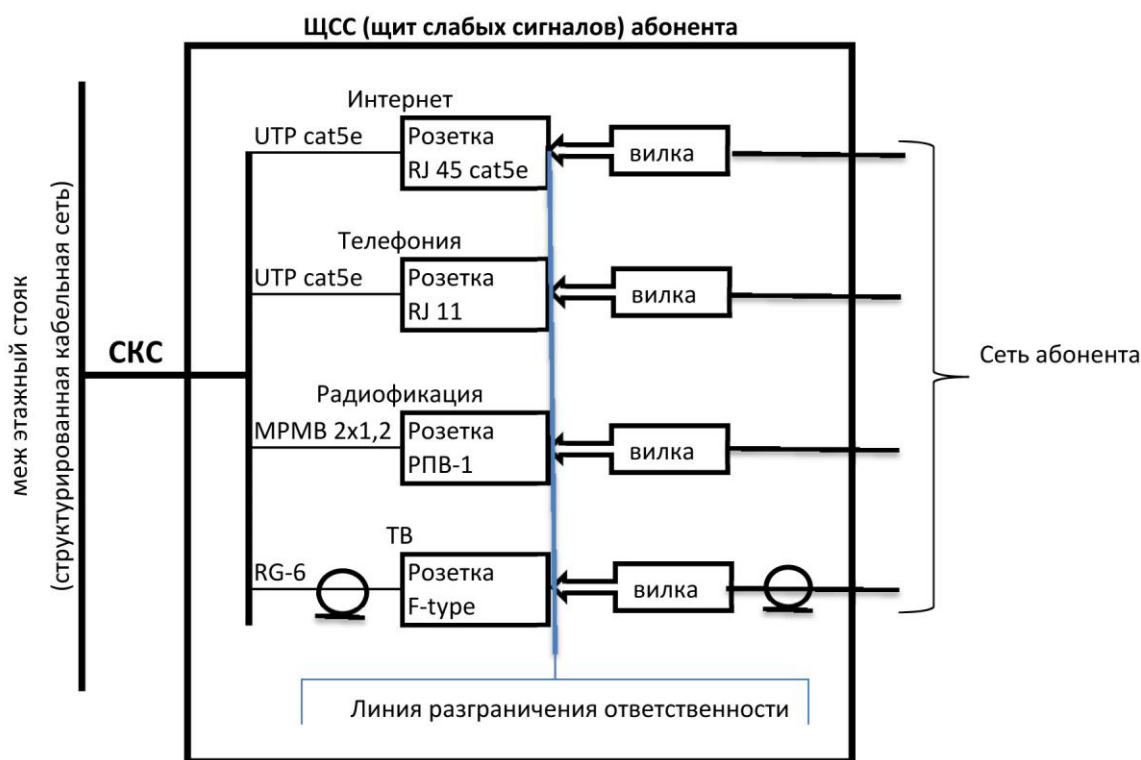
АКТ №СС-27/_____
по разграничению эксплуатационной
ответственности слаботочных систем

между ООО «Мультисервис» и потребителем ресурсов

- собственником жилого помещения – квартиры №__, расположенной в доме №27, находящегося по адресу: Московская область, г. Химки, мкр-н. Новогорск, ул. Олимпийская.

Технические условия и разрешение на присоединение выданное ООО «Мультисервис» № ТСС-27/____ от «__» _____ 201__ года.

1. Подключение «потребителя» к слаботочным системам осуществляется от квартирного щита (ЩСС) согласно следующей схеме:



2. Границей эксплуатационной ответственности являются вилки отходящего на квартиру кабеля в абонентском щите.

3. «Потребителю» запрещается:

а. Проводить какие-либо отключения в слаботочных системах дома за пределами своей эксплуатационной ответственности;

б. Производить замену вводных розеток без согласования с ООО «Мультисервис».

4. При изменении условий, предусмотренных данным актом акт подлежит переоформлению.

Управляющая организация

Заказчик

Генеральный директор
ООО «МУЛЬТИСЕРВИС»

(А.П. Троя)

(_____)

Приложение №4
к договору № ____
на управление
многоквартирным домом
от «___» _____ 201_ г

Перечень общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, мкр-н Новогорск, ул. Олимпийская, д 27.

МЕСТА общего пользования (коридоры, лестничные клетки и т.п.)

Этаж	Назначение помещений	Площадь помещений общего пользования, м.кв.
Первый	Тамбур	4,0
	Коридор	4,8
	Лестничная клетка	21,2
	Вестибюль	23,6
	Тамбур	3,7
	Лестничная клетка	21,1
	Лифтовая шахта	5,0
	Консьержка	5,3
	Санузел	1,6
	Мусоросборная камера	3,8
	Лестничная клетка	11,4
	Итого	
Автостоянка		644,3
Итого		644,3
Технический	Лестничная клетка	21,3
	Лестничная клетка	21,3
	Техническое помещение	288,6
	Техническое помещение	354,3
	Техническое помещение	19,9
	Итого	
Второй	Лестничная клетка	21,4
	Коридор	86,8
	Лестничная клетка	21,0
	Лифтовой холл	8,9
	Колясочная	10,0
Итого		148,1
Третий	Лестничная клетка	21,4
	Коридор	86,8
	Лестничная клетка	21,0
	Лифтовой холл	8,9
	Колясочная	9,9
Итого		148
Четвертый	Лестничная клетка	21,5
	Коридор	86,8
	Лестничная клетка	21,1
	Лифтовой холл	8,9
	Колясочная	10,0
Итого		148,3
Пятый	Лестничная клетка	21,4

	Коридор	58,6
	Лестничная клетка	21,1
	Лифтовой холл	8,9
	Колясочная	9,9
Итого		119,9
Подвальный	Лестничная клетка	11,5
	Узел связи	20,5
	Техническое помещение	20,1
	Водомерный узел	20,6
	Коридор	3,7
	Коридор	24,2
Итого по помещению		100,6
Выход на кровлю	Лестничная клетка	8,8
	Техническое помещение	25,3
	Лестничная клетка	8,8
Итого		42,9
	ИТОГО:	2163

1. Система водоснабжения – оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности.
2. Система приточно – вытяжной вентиляции.
3. Система водоподготовки.
4. Система видеонаблюдения.
5. Система водоотведения – оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности.
6. Система газового снабжения - оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности.
7. Система электроснабжения – оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности.
8. Слаботочные линии - оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности.
9. Крыша – в соответствии с техническим паспортом здания (мягкая кровля).
10. Фасад – в соответствии с техническим паспортом здания керамический кирпич, искусственный камень, декоративная штукатурка).
11. Лифтовое оборудование: пассажирский лифт OTIS, зав.№ E2NA8148 – 1шт.
12. Автоматическая пожарная сигнализация в соответствии проектом №10-02/10 АПС.

Управляющая организация

Заказчик

Генеральный директор
ООО «МУЛЬТИСЕРВИС»

_____ (А.П. Троя)

_____ (_____)

Приложение №5
к договору № ____
на управление
многоквартирным домом
от «__» _____ 201_ г

Характеристика Многоквартирного дома.

Общие сведения		
1	Назначение	Жилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	А, а
4	Общая площадь /основная (кв.м.)	3690,9 / 2172,2
5	Число этажей надземной части / подземной части	6 / 1(подвал)
6	Год постройки	2011

Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели.

Строительный объем 14092 куб.м. Число лестниц 2 шт.
Площадь лоджий, балконов _____ кв.м.
Общая площадь здания 3690,9 кв.м., в том числе площадь технических помещений 806,3 кв.м.
площадь помещений общего пользования 690,3 кв.м.; площадь прочих нежилых помещений 22,1 кв.м.
Площадь здания:
Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (с коэф.) 2172,2 кв.м.
жилые помещения: общая площадь квартир 2172,2 кв.м., в том числе жилая площадь 997,9 кв.м.

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат			
Квартиры	Количество	Площадь	
		общая	жилая
1-комнатные	15	1008,6	374,6
2-комнатные	4	388,4	184,4
3-комнатные	4	468,9	257,8
4-комнатные	2	306,1	181,1
Всего	25	2172,2	997,9

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей		
В квартирах		
кол-во жилых		площадь, кв.м.
квартир	комнат	жилая
25	43	997,9

Распределение площади квартир по числу комнат с учетом площади лоджий, балконов, веранд, террас с понижающим коэффициентом						
№	Состав квартир жилого дома	Количество квартир (ед.)	Площадь по данным инвентаризации, кв.м.			Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд, террас (с понижающим коэффициентом)
			Общая	в том числе		
				Жилая	Вспомогательная	
1	1-комнатные	15	1008,6	374,6	634,0	1008,6
2	2-комнатные	4	388,6	184,4	204,2	388,6
3	3-комнатные	2	468,9	257,8	211,1	468,9
4	4-комнатные		306,1	181,1	125,0	306,1

Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки)			
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	
1	Фундамент	монолитная ж/б плита	
2	Стены, перегородки	монолитные железобетонные, газобетонные блоки, кирпичные	
3	Перекрытия	чердачное	монолитное железобетонное
		междуэтажное	монолитное железобетонное
		надподвальное	монолитное железобетонное
4	Крыша	мягкая кровля	
5	Полы	бетонные	
6	Проемы	оконные	стеклопакеты
		дверные	деревянные
7	Отделочные работы	без отделки	
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	вентиляция приточно-вытяжная, водопровод центральный, канализация центральная, электроосвещение скрытая проводка, горячее водоснабжение от котла, отопление от котла, газоснабжение центральное	
9	Прочие работы	отмостка	

Благоустройство общей площади жилых помещений здания (кв.м)	
Вид благоустройства	Площадь
водопровод	2172,2
канализация	2172,2
отопление от котла	2172,2
горячее водоснабжение централизованное	2172,2
газоснабжение централизованное	2172,2
электроснабжение	2172,2
вентиляция	2172,2

Управляющая компания

Заказчик

**Генеральный директор
ООО «МУЛЬТИСЕРВИС»**

_____ **А.П. Троя**

Приложение № 6
к договору № _____
на управление многоквартирным домом
от « » 20 г.

СМЕТА 2014		
		27 дом
	руб/год	руб./мес
Площадь		2 172,20
Обслуживание инженерных систем		
Зарплата персонала и налоги с ФОТ	15,57	33 818,60
Расходные материалы, оборудование	2,22	4 814,86
Итого	17,79	38 633,46
Текущий ремонт отдельных элементов здания		
Зарплата персонала и налоги с ФОТ	1,24	2 687,73
Расходные материалы для ремонта	1,76	3 818,61
Итого	3,00	6 506,34
Клининг и благоустройство		
Зарплата персонала и налоги с ФОТ	11,25	24 426,75
Расходные материалы для клининга	1,76	3 818,61
Расходные материалы на благоустройство и озеленение	1,17	2 549,04
ГСМ уборочной техники	0,42	906,33
ТО и ремонт уборочной техники	0,33	708,07
Итого	14,92	32 408,80
Привлечение узкоспециализированных подрядных компаний		
Техобслуживание лифтов	2,99	6 490,00
Ремонт лифтового оборудования	0,92	2 000,00
Ежегодное техническое освидетельствование лифтов	0,19	416,67
Вывоз мусора и снега	2,22	4 814,86
Обслуживание грязезащитных ковров	1,06	2 300,00
Техническое обслуживание автоматической пожарной системы	0,69	1 500,00
Ремонт оборудования автоматической пожарной системы	0,23	500,00
Утилизация люминесцентных ламп	0,23	500,00
Телекоммуникационные услуги	0,21	453,16
Проверка средств защиты	0,06	140,48
Проверка КИП	0,09	189,76
Техническое обслуживание шлагбаумов	0,02	53,82
Обеспечение безопасности	6,26	13 594,90
Служба консьержей	36,83	80 000,00
Техническое обслуживание оборудования для количества газа и электронного корректора(ПКФ Теплогаз-Центр)	0,16	347,58
Техническое обслуживание газового распределительного пункта(подземный,ГРПБ) ГУП МО Мособлгаз	0,92	1 998,78
Техническое обслуживание наружного газопровода (ООО Газмонтаж)	0,73	1 582,03
ТО ДГУ	0,26	566,45
Сантехническая обработка помещений, дератизация, дезинфекция, дезинсекция	0,25	538,13
Итого	54,32	117 986,62
Административные расходы по управлению		
Зарплата персонала и налоги с ФОТ	10,08	21 898,48
Сопровождение ИС	0,11	237,91
Расходы на страхование (лифты, гражданская ответственность)	0,73	1 583,33
ОХР	0,31	679,75
Медицинский осмотр	0,12	259,62
Спецодежда	0,84	1 828,39
Обучение и аттестация персонала	0,34	741,11
Итого	12,54	27 228,59
Итого	102,55	222 763,81
Рентабельность 10%	10,26	22 276,38
Итого	112,81	245 040,19
Налог 6%	6,77	14 702,41
Итого	119,58	259 742,60
Расчетная ставка на 1 кв.м площади		119,58

Управляющая компания

Заказчик

Генеральный директор

_____ А.П. Троя

«УТВЕРЖДАЮ»
Заместитель генерального
Директора ООО "Мультисервис"

«01» января 2014 г.

«01» января 2014 года

Московская обл., г.Химки

Технические условия

на выполнение ремонтных работ квартиры № __, в многофункциональном спортивно-жилом комплексе «Олимпийская деревня «Новогорск»
по адресу Московская обл., г. Химки, м-н Новогорск, ул. Олимпийская.

Переустройство квартиры № __ должно производиться в соответствии с ЖК РФ, ГрК РФ, Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда". Постановление главы муниципального образования Химкинский район Московской обл. от 12.08.05г. №126 « Об упорядочении проведения переустройства и перепланировки жилого помещения в Химкинском районе». Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей. Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации. Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления.

Переустройство квартиры должно производиться по техническому проекту в составе (в случае проведения работ): архитектурно-строительная часть, предусмотреть конструкцию полов с обязательной звукоизоляцией, системы отопления, системы водоснабжения и канализации, системы энергоснабжения, системы газового снабжения, системы вентиляции и кондиционирования, системы пожарной сигнализации, слаботочные системы, разработанному специализированными организациями, имеющими соответствующие разрешения.

До начала производства общестроительных и специальных работ по переустройству квартиры владелец или (уполномоченное лицо на основе нотариально заверенной доверенности) должен в обязательном порядке согласовать проект:

- ООО «Мультисервис» - в части выполнения настоящих технических условий;
- с территориальным органом архитектуры и градостроительства – в части соответствия проекта архитектурным требованиям;
- с администрацией г. Химки.

До начала производства ремонтно-строительных работ:

- получить конечный документ – разрешение на переустройство помещений и производство, связанных с ним, ремонтно-строительных работ в жилом доме, которое оформляется в виде распоряжения Межведомственной комиссией;
- передать в Управляющую компанию один экземпляр согласованной проектной документации для осуществления технического надзора;
- передать Управляющей компании копии документов работников, подтверждающих допуск к работам повышенной опасности.

При проведении ремонтно-строительных работ без технического проекта или с отступлением от согласованных технических решений, технический надзор Управляющей компании имеет право приостановить выполнение работ (видов работ) и запретить подрядчику доступ на территорию комплекса.

Ввод дооборудованной квартиры в эксплуатацию и подача в неё электроэнергии и воды будет осуществляться Управляющей компанией после приёмки выполненных ремонтно-строительных и пуско-наладочных работ комиссией с участием владельца квартиры, подрядных организаций, выполнявших работы, представителей Управляющей компании, а также государственных надзорных органов и оформления соответствующих актов.

Настоящие технические условия подлежат переоформлению в Управляющей компании по принадлежности здания в случаях:

- при изменении общей площади квартиры, а также разделении или блокировании квартиры с другими квартирами на своём или смежных этажах здания.

В части архитектурно-строительного проекта при формировании технического задания должно быть обеспечено следующее:

- нормативная равномерно распределённая временная нагрузка на перекрытия допускается не более 200 кг/м², от конструкций полов и перегородок - не более 300 кг/м². Превышение указанных нагрузок, а также создание сосредоточенных нагрузок на перекрытия должно быть согласованно с авторами проекта здания;
- проектом должна быть предусмотрена конструкция полов, с обязательной звукоизоляцией по всей площади помещений (обеспечивающей нормативные уровни шума согласно СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»);
- не допускается снос, ослабление сечений, пробивка ниш, борозд, отверстий в силовых (несущих) элементах здания (колонн, пилонов, монолитных стен и перекрытий), находящихся в площади квартиры и в объёме наружных стен. Схема расположения несущих монолитных элементов и санитарно-технических шкафов (ниш) прилагается.
- пробивку отверстий, борозд в стенах, перегородках самонесущих конструкций и стяжках полов для прокладки инженерных коммуникаций производить в строгом соответствии с согласованным проектом с применением специального алмазного инструмента без значительных ударных нагрузок.
- не допускается разборка, заужение сечений или пересечение коммуникациями вентиляционных шахт в строительном исполнении, ослабление кладки штробами, бороздами.
- предусмотреть доступ к узлам и агрегатам смонтированного оборудования с установкой технологических люков;
- при монтаже дополнительных инженерных коммуникаций (канализация, водоснабжение, вентиляция и т.д.) согласовывать прохождение капитальных конструкций коммуникациями со службой эксплуатации;
- не допускается прокладка инженерных коммуникаций в межквартирных стенах смежных квартир;
- перед устройством цементно-песчаных стяжек, необходимо выполнить герметизацию швов узла примыкания плиты перекрытия к витражной конструкции остекления фасада;
- подписание Акта на скрытые работы производится в определённое регламентом на объекте время комиссией в составе:
 - ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
 - ✓ представителя технического надзора СЭ;
 - ✓ представителя подрядной организации;
- на момент подписания акта предоставляется следующая документация:
 - ✓ архитектурно-строительный проект, согласованный со СЭ;
 - ✓ копия Сертификата СРО монтажной организации, заверенная печатью;
 - ✓ сертификаты на используемые материалы;

В части систем отопления, при формировании технического задания должно быть обеспечено следующее:

- в здании предусмотрена поквартирная система отопления с установкой газовых двухконтурных настенных отопительных котлов с закрытой камерой сгорания, в кухнях. Теплоноситель - вода с параметрами 80-60С;
- прокладка разводки от котла до приборов отопления в изоляции конструкции пола;
- в качестве отопительных приборов к установке принимаются профильные вентильные радиаторы «FKV» фирмы «Керми» (либо оборудование с аналогичными характеристиками)

нижней подводкой и интегрированным гарнитуром вентиляей. Для регулирования теплоотдачи приборов предусматривается установка терморегуляторов. Удаление воздуха из системы отопления предусматривается через клапаны для выпуска воздуха (типа Маевского), устанавливаемого на приборах отопления.

- все квартирные системы отопления оборудуются запорно-спускной и регулирующей арматурой фирмы «Данфосс» (либо с аналогичными характеристиками);

- трубопроводы системы отопления, изолируются теплоизолирующими трубами «Энергофлекс» отечественного производства (либо с аналогичными характеристиками);

– - трубопроводы в местах пересечения внутренних стен и перегородок прокладываются в гильзах из негорючих материалов; заделка зазоров и отверстий в местах прокладки трубопроводов предусматривается из негорючих материалов, обеспечивающих нормируемый предел огнестойкости менее предела огнестойкости пересекаемых противопожарных перекрытий.

– квартирная разводка выполнена из металлопластиковых труб «UPONOR» (либо с аналогичными характеристиками);

– в случае замены существующего материала на иной, необходимо в стяжке или штробе прокладывать трубопровод целым куском от коллектора до радиатора;

– пластмассовые трубы должны иметь антидиффузионное покрытие;

– материалы и оборудование, применяемые для переустройства при скрытой прокладке пластмассовых труб, должны применяться соединения только технологией продольной и радиальной запрессовки сертифицированных в РФ фирм (REHAU, OVENTROP, KAN, VIRSBO.);

– при монтаже трубопроводов в местах резьбовых соединений обязательно устройство ревизионных лючков закрытых съёмными элементами;

– допускается прокладка трубопроводов, кроме стальных, соединяемых на резьбе, в бороздах, выполненных в стяжках полов и защитном штукатурном слое стен, с проведением мероприятий по защите трубопровода от механических повреждений и коррозии и обязательным устройством по трассе трубопровода технологических проёмов (крышек, перекрытий каналов), закрытых съёмными элементами;

– коммуникационные ниши в местах установки запорной, регулирующей арматуры и отключающей аппаратуры должны иметь проёмы размерами не менее 700x400 мм к свету, закрытые дверцами или легкосъёмными элементами;

– подключение дополнительных отопительных приборов и систем водяного отопления, допускается производить в пределах расчётной отопительной нагрузки;

– все монтажные, изоляционные работы, а также приемо-сдаточные испытания вести в соответствии со СНиП 3.05.01-85*, инструкциями фирмы-изготовителя материалов;

– после окончания монтажных работ необходимо произвести гидравлические испытания систем отопления в присутствии представителя ООО «Мультисервис» с последующим подписанием акта на гидравлические испытания;

– подписание Акта на скрытые работы производиться в определённое регламентом на объекте время комиссией в составе:

✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);

✓ представителя технического надзора службы эксплуатации;

✓ представителя подрядной организации;

– на момент подписания акта предоставляется следующая документация:

✓ проект в части системы отопления (исполнительная документация), согласованный со службой эксплуатации;

✓ копия Сертификата СРО монтажной организации, заверенная печатью;

✓ акт на гидравлическое испытание от монтажной организации подписанный инженером службы эксплуатации по направлению.

В части систем водоснабжения и канализации при формировании технического задания должно быть обеспечено следующее:

1. Разработать рабочий проект водоснабжения квартиры.
2. В качестве исходных данных для выполнения рабочего проекта принять;
 - а - суточное потребление воды на 1 квартиру составляет 1,44 м³;
 - б - суточное водоотведение на 1 квартиру составляет 1,44 м³
 - с – высота водяного столба 15 м – 1,5 атм.
3. Рабочий проект согласовать с ООО «Мультисервис».
4. Предусмотреть опломбировку счётчика холодной воды.
5. Прокладка и монтаж холодного водопровода в соответствии с требованиями СНиП и других нормативных документов.
6. Предусмотреть тепловое изолирование трубопроводов и арматуры, находящихся в не отапливаемых помещениях.
7. Установить прибор учёта холодной воды с импульсным выводом.
8. Установка счетчиков воды выполняется специалистами ООО «Мультисервис».
9. Представить исполнительную документацию по окончании выполнения монтажных и пуско-наладочных работ.
10. Оформить «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы между Управляющей компанией и Владельцем квартиры.
11. Водопотребление при проведении ремонтных и отделочных работ осуществляется по временной схеме через установленный счётчик водоснабжения.

Перечисляемые в технических условиях работы должны быть выполнены организациями, имеющими соответствующие разрешения.

- прокладку коммуникаций систем ГВС, ХВС и канализации допускается производить только при наличии проекта согласованного со службой эксплуатации;
- прокладку коммуникаций систем ГВС, ХВС и канализации следует предусматривать преимущественно в стяжках полов, в запотолочном пространстве подвесных потолков и в защитном штукатурном слое стен, с проведением мероприятий по защите трубопроводов от механических повреждений;
- все повороты разводящей магистрали системы канализации выполняются с помощью отводов 45 град;
- подключение к стояку канализации производить при помощи специальных муфт (KONFIX) фирмы PAM GLOBAL (либо с аналогичными характеристиками);
- в местах расположения ревизионных люков на стояках канализации, предусмотреть съёмные элементы;
- материалы и оборудование, применяемые при переустройстве квартир, должны быть сертифицированы для применения в Российской Федерации;
- материалы и оборудование, применяемые при переустройстве при скрытой прокладке пластмассовых труб должны применяться соединения только технологий продольной и радиальной запрессовки сертифицированных в РФ фирм (REHAU, OVENTROP, KAN, VIRSBO, VIEGA.);
- допускается прокладка труб из полипропилена или меди на пайке;
- допускается прокладка трубопроводов, кроме стальных, соединяемых на резьбе, в бороздах, выполненных в стяжках полов и защитном штукатурном слое стен, с проведением мероприятий по защите трубопровода от механических повреждений и коррозии и обязательным устройством по трассе трубопровода технологических проёмов (крышек, перекрытий каналов), закрытых съёмными элементами;
- коммуникационные ниши в местах установки запорной, регулирующей арматуры и отключающей аппаратуры должны иметь проёмы размерами не менее 700x400 мм к свету, закрытые дверцами или легкосъёмными элементами;
- выполнить установку прибора учета холодной ~~и горячей~~ водоснабжения;

- во избежание подмесов в системе водоснабжения квартиры, необходимо устанавливать на выпусках распределительных коллекторов ГВС и ХВС обратные клапаны;
- все монтажные, изоляционные работы, а также приемо-сдаточные испытания вести в соответствии со СНиП 3.05.01-85*, инструкциями фирмы-изготовителя материалов;
- **не допускаются—уменьшение сечений стояков, установка на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств;**
- **категорически запретить установку квартирных коллекторов холодного и горячего водоснабжения за пределами санитарно-технических ниш;**
- после окончания монтажных работ необходимо произвести гидравлические испытания систем водоснабжения и пролив канализации в присутствии представителя технического департамента службы эксплуатации с последующим подписанием акта на гидравлические испытания.
- подписание Акта на скрытые работы производиться в определённое регламентом на объекте время комиссией в составе:
 - ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
 - ✓ представителя технического надзора СЭ;
 - ✓ представителя подрядной организации;
- на момент подписания акта предоставляется следующая документация:
 - ✓ проект в части системы водоснабжения и канализации (исполнительную документацию), согласованный со СЭ;
 - ✓ копия Сертификата СРО монтажной организации, заверенная печатью;
 - ✓ акт на гидравлическое испытание от монтажной организации.

В части системы энергоснабжения при формировании технического задания должно быть обеспечено следующее:

- для прокладки сети электроснабжения квартиры, а также групповые сети освещения и розеток в обязательном порядке должны выполняться пяти-проводными или трех-проводными;
- электроснабжение квартир на время ремонтных работ осуществляется от щита механизации, установленного в квартире. Щит механизации комплектуется двухполюсным дифференциальным автоматическим выключателем 16 А/30мА, и тремя однофазными 10 А выключателями для освещения и устройства розеток для подключения приборов малой механизации;
- расчётная нагрузка электропотребления квартиры определяется на основании проекта электроснабжения жилого дома: $P_p = 12,0$ кВт для электроснабжения 1-но и 2-х комнатных квартир; $P_p = 15,0$ кВт для электроснабжения 3-х и более комнатных квартир; учет электрической энергии осуществляется трехфазным электронным счетчиком прямого включения типа «Меркурий 230 АМ- 01 (380/220В, 5(60)А), размещенным в этажном щите;
- подключение электроприёмников в пределах расчётной проектной нагрузки предусмотреть от квартирного электрического щита. Подключение квартиры в этажном щите выполняют специалисты ООО «Мультисервис». Трехфазный автоматический выключатель (в соответствии с актом разграничения) предоставляет владелец квартиры;
- прокладку групповых линий электроснабжения предусматривать в закладных диэлектрических трубах, имеющих сертификат пожарной безопасности в соответствии с НПБ-246, преимущественно в запотолочном пространстве подвесных потолков. Допускается прокладка электросети в закладных трубах в стяжках полов и в бороздах (штробах) стен в защитном штукатурном слое. При этом должна быть обеспечена сменяемость электропроводки; в проекте предусмотреть прокладку групповых линии кабелем с медными жилами,

не распространяющим горение, согласно технического циркуляра №7/2004 от 02 апреля 2004 года сечением:

- ✓ для варочных панелей – 5*4 мм²;
- ✓ для духовых шкафов – 3*4 мм²;
- ✓ для розеточных групп – не менее 3*2,5 мм²;
- ✓ для линий освещения – не менее 3*1,5 мм²;

- прокладку кабелей на кровлю для наружных блоков кондиционеров выполнить по существующим стоякам кабелем марки ВВГнг-LS. Сечение кабелей выбирается по длительным токам, нагреву и потере напряжения. С целью предотвращения проникновения и скопления воды и распространения пожара в местах прохода через перекрытия или выхода наружу следует заделывать зазоры между проводами, кабелями и трубой (коробом) легко удаляемой массой из негорючего материала. Заделка должна допускать замену, дополнительную прокладку новых проводов и кабелей и обеспечивать предел огнестойкости проема не менее предела огнестойкости стены (перекрытия). Так же необходимо обеспечить доступ к коммуникациям в стояке для обслуживания и проведения работ путем установки ревизионных люков;
- штепсельные розетки должны быть оснащены заземляющим контактом, защитными шторками и соответствовать требованиям ПУЭ п.7.1.49;
- в ваннных комнатах допускается установка штепсельных розеток в зоне 3 по ГОСТ Р 50571.11-96, присоединяемых к сети через разделительные трансформаторы или защищенных устройством защитного отключения, реагирующим на дифференциальный ток, не превышающий 30 мА. Любые выключатели и штепсельные розетки должны находиться на расстоянии не менее 0,6 м от дверного проема душевой кабины;

Присоединение дополнительных электрических нагрузок, превышающих выделенную мощность, разрешается после оформления установленным порядком разрешения на присоединение мощности и получения новых ТУ.;

До подписания Акта приема-сдачи электромонтажных работ необходимо:

- установить и произвести коммутацию автоматов защиты в квартирном электрощите, в строгом соответствии с утверждённым проектом;
- установить механизмы розеток и выключателей и произвести коммутацию;
- произвести пуско-наладочные работы;
- **категорически запрещается демонтаж щита механизации до момента подписания Акта на скрытые работы;**
- подписание Акта на скрытые работы производится в определённое регламентом на объекте время комиссией в составе:
 - ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
 - ✓ представитель авторского надзора (проектной организации); представителя технического надзора службы эксплуатации;
 - ✓ представителя подрядной организации;
- на момент подписания акта предоставляется следующая документация:
 - ✓ проект электроснабжения квартиры, согласованный с органами Ростехнадзора или Управляющей организацией;
 - ✓ копия Сертификата СРО электромонтажной организации, заверенная печатью (с отметкой о допуске к монтажу электропроводки в квартирах жилых домов);
 - ✓ исполнительные однолинейные схемы щитов и планы выполненной разводки с указанием ширины трасс, привязок по полам, потолку, стенам. (выполняется подрядной организацией, производившей электромонтажные работы на объекте)-3 экз.;
 - ✓ акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между владельцем и службой эксплуатации, подписанный собственником;

- ✓ электроизмерительные испытания электроустановки и составление технического отчета;
- ✓ акт монтажа ДСУП;
- при этом должны быть выполнены в полном объеме скрытые работы, установлен и скоммутирован квартирный электрощит в строгом соответствии с утверждённым проектом. Без скоммутированного ЩК подписывается только исполнительная схема;
- после окончания пуско-наладочных работ подписывается Акт выполненных электромонтажных работ между подрядной организацией и владельцем квартиры или его представителем. Экземпляр Акта передаётся в службу эксплуатации;

Для приемки в эксплуатацию системы электроснабжения и переключения квартиры с временной схемы на постоянную, дополнительно к общим требованиям, необходимо предоставить в службу эксплуатации следующие документы:

- Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности;
- проект электроснабжения квартиры, согласованный в Ростехнадзоре или в Управляющей организации;
- исполнительные однолинейные схемы щитов и планы выполненной разводки с указанием ширины трасс, привязок по полам, потолку, стенам;
- технический отчет электролаборатории;
- акт приема-сдачи электромонтажных работ;
- акт монтажа системы уравнивания потенциала;

В части системы пожарной сигнализации при формировании технического задания должно быть обеспечено следующее:

- предусмотреть разработку проекта автоматической пожарной сигнализации (АПС) силами лицензированной организации, дополнительно представить проект на рассмотрение службе эксплуатации (в случае проведения перепланировки и изменении существующей системы ПС);
- АПС выполнить по всей площади квартиры, кроме помещений с мокрыми процессами: санузлов, ванных комнат, душевых, саун (требование Технических условий, разработанных для данного жилого комплекса);
- прокладку кабельных линий пожарной сигнализации выполнить кабелем КПСВВ (красного цвета) в закладных диэлектрических трубах, имеющих сертификат пожарной безопасности в соответствии с НПБ-246, преимущественно в пространстве за подвесным потолком отдельно от силовых и слаботочных сетей;

При проектировании системы АПС учесть следующие требования СНИП:

- установка не менее 2-х пожарных извещателей в каждом помещении квартиры за исключением помещений с мокрыми процессами.
- в помещении кухни и местах предназначенных для курения для исключения ложных срабатываний системы рекомендуется установить тепловые датчики, во всех остальных помещениях дымовые датчики.
- датчики должны быть аналоговыми, совместимыми с контрольным прибором «Сигнал-20П»;
- устанавливать извещатели на потолке расстоянии от осветительных приборов не менее 0.5м.

Нормы расстановки датчиков АПС:

- а) тепловой датчик, радиус контролируемой площади 2,5метра;
- б) дымовой датчик, радиус контролируемой площади 4,5 метра

При проведении общестроительных и специальных работ обеспечить сохранность, работоспособность и доступность для обслуживания и ремонта ранее установленных извещателей.

Временный демонтаж датчиков осуществляется специалистами эксплуатирующей организации по письменной заявке через клиентский отдел.

- подписание Акта на скрытые работы производится в определенное регламентом на объекте время комиссией в составе:
 - ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
 - ✓ представителя СЭ;
 - ✓ представителя подрядной организации;
 - ✓ представителя обслуживающей организации
- на момент подписания акта предоставляется следующая документация:
 - ✓ проект в части системы пожарной сигнализации (исполнительную документацию), согласованный со СЭ;
 - ✓ копия Сертификата СРО монтажной организации, заверенная печатью;
 - ✓ копия договора на монтаж пожарной сигнализации.

В части системы вентиляции и кондиционирования при формировании технического задания должно быть обеспечено следующее:

- монтаж систем вентиляции и кондиционирования производится по проекту, согласованному со специалистами СЭ;
- приток воздуха в жилые помещения осуществляется естественным проветриванием путем открытия фрамуг, форточек, створок и т.д.;
- не допускается переделывать вентиляционные шахты;
- установку наружного блока производить на кровле дома с изготовлением напольного основания;
- установку оборудования (наружных блоков кондиционирования) и прокладку коммуникаций до кровли дома предусматривать в соответствии с проектной документацией «СХЕМЫ ВЗАИМОСВЯЗИ СТЕБЛОВ ДЛЯ МОНТАЖНЫХ КОМПЛЕКТОВ КОНДИЦИОНЕРОВ И КВАРТИР ЖИЛОГО ДОМА», разработанной автором проекта дома;
- отвод конденсата от внутренних блоков провести в существующую бытовую канализацию, обеспечить доступ к месту врезки дренажного трубопровода для отвода конденсата через сифон;
- прокладку дренажных трубопроводов предусматривать в пространстве подвесного потолка, в штробе, либо в стяжке с соблюдением уклонов. При наличии контруклонов использовать дренажные помпы;
- прокладку трубопроводов холодоснабжения производить в пространстве подвесного потолка и по стояку кондиционирования с использованием теплоизоляции, при прокладке в стяжке предусмотреть усиление трубопроводов защитной трубой большего диаметра;
- вертикальная прокладка труб по стояку до кровли выполняется с креплением к стенам шахты. С целью предотвращения проникновения и скопления воды и распространения пожара в местах прохода через перекрытия или выхода наружу следует заделывать зазоры между закладной трубой и трубопроводом холодоснабжения легко удаляемой массой из негорячего материала. Заделка должна допускать замену, дополнительную прокладку новых коммуникаций и обеспечивать предел огнестойкости не менее предела огнестойкости перекрытия;
- для сервисного обслуживания вентиляции и кондиционирования обеспечить свободный доступ ко всем основным элементам систем (блоки кондиционеров, пожарные клапана, электроприводы, регулирующие заслонки, помпы, коммуникациям проложенным по вертикальной шахте и т. д.)
- при установке оборудования за пределами собственного помещения должны быть проведены работы по отдельному проекту с учетом производства шумозащиты от смежных помещений;

- запрещается подключать к существующей системе вентиляции дополнительное оборудование без согласования со специалистами СЭ;
- запрещается использование выделенных вентиляционных каналов кухонь и санузлов не по назначению.

В части слаботочных систем при формировании технического задания должно быть обеспечено следующее:

Прокладку слаботочных кабельных линий предусматривать в соответствии с ГОСТ Р 50571, преимущественно в запотолочном пространстве подвесных потолков, отдельно от силовой электросети. Допускается прокладка линий в закладных трубах в стяжках полов и бороздах (штробах) стен в защитном штукатурном слое. При этом должна быть обеспечена возможность сменяемости проводки.

Телевизионная сеть

1. Сеть телевизионного эфирного вещания проложить коаксиальным кабелем типа RG6, SAT 700-703, DJ113.
2. Телевизионные розетки оконечные без делителей.
3. От ЩСС квартиры до каждой ТВ розетки проложить отдельный кабель.
4. В ЩСС квартиры установить коаксиальный делитель (краб) с диапазоном 45-885МГц с необходимым количеством подключаемых ТВ приемников; При необходимости в ЩСС квартиры установить усилитель ТВ сигнала.
5. Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или трубах ПВХнг D=20мм в штробах и за подшивным потолком, радиус изгиба трубы должен быть не менее 5-и диаметров.

Для подключения контента IPTV проложить линии кабелем UTP5e аналогично пункту «Компьютерная сеть» от ЩСС до каждого телевизора.

Видеодомофонная система

1. От ЩСС квартиры до места установки видеодомофона проложить 2 кабеля UTP-5e и 1 кабель RG-6 (SAT-703). Так же предусмотреть возможность питания видеодомофона 220В.
2. От ЩСС квартиры до места установки индивидуальной вызывной видеопанели проложить 2 кабеля UTP-5e и 1 кабель RG-6 (SAT-703).
3. Индивидуальная вызывная панель устанавливается на высоте 1600 мм от чистого пола.
4. Место установки видеодомофона определяется заказчиком.
6. Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или трубах ПВХнг D=20мм в штробах и за подшивным потолком, радиус изгиба трубы должен быть не менее 5-и диаметров.

Телефонная сеть

1. Линии телефонной связи проложить кабелем UTP5e;
2. От ЩСС квартиры до каждой телефонной розетки проложить отдельный кабель.
3. Телефонные розетки используются под разъем RJ 11.
4. В ЩСС квартиры установить плинт (клеммник) для подключения телефонных линий.
7. Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или трубах ПВХнг D=20мм в штробах и за подшивным потолком, радиус изгиба трубы должен быть не менее 5-и диаметров.

Компьютерная сеть

1. Линии IP связи проложить кабелем UTP5e, кабель экранированный восьмизильный.
2. От ЩСС квартиры до каждой IP розетки проложить отдельный кабель.
3. Розетки RJ45, 5е категории.
4. Разделку кабеля выполнять по требованиям стандарта EIA/TIA 568B UTP.
8. Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или трубах ПВХ D=20мм в штробах и за подшивным потолком, радиус изгиба трубы должен быть не менее 5-и диаметров..

Общие требования раздела

1. Размеры ЩСС 400x400x150 или 500x300x150 или больше.
2. В щите слабых сигналов предусмотреть двойную розетку 220В и подключить к отдельному автоматическому выключателю 6, 10А.
3. Расстояние между силовыми линиями и линиями связи при параллельной прокладке должно быть не менее 300 мм.

Подписание Акта на скрытые работы производится в определённое регламентом на объекте время комиссией в составе:

- ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
- ✓ представителя технического надзора СЭ;
- ✓ представителя подрядной организации;
- ✓ представителя оператора связи;

– на момент подписания акта предоставляется следующая документация:

- i. проект в части слаботочных систем (исполнительную схему в 3-х экз.), выполненной разводки с указанием ширины трасс, привязок по полам, потолку и стенам. Выполняется подрядной организацией, проводившей данные работы, согласованный с СЭ и Оператором связи;
- ii. копия Сертификата СРО монтажной организации, заверенная печатью;

При этом скрытые работы должны быть выполнены в строгом соответствии с утвержденным проектом. После проведения пуско-наладочных работ подписывается Акт сдачи-премки монтажных и пуско-наладочных работ слаботочных систем между подрядной организацией и владельцем квартиры или его представителем. Один экземпляр Акта передается в СЭ.

Категорически запрещена установка на фасаде (светопрозрачных конструкциях) дополнительных теле- и радиоантенн или систем видеонаблюдения.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ:

Не допускается размещение на одной вертикальной оси коллекторов системы отопления, слаботочных и силовых щитов.

Все проекты выполняются лицензированными организациями и дополнительно рассматриваются специалистами службы эксплуатации на соответствие местным условиям.

Все скрытые работы должны быть выполнены в строгом соответствии с проектом и обязательно актируются.

Скрытые работы должны быть выполнены в строгом соответствии с утвержденным проектом.

После проведения пуско-наладочных работ подписывается Акт прёмки-сдачи монтажных и пуско-наладочных работ между подрядной организацией и владельцем квартиры (или его представителем).

Акт приема-сдачи системы в эксплуатацию подписывается владельцем (или его представителем при наличии доверенности), представителями подрядной организацией, СЭ и обслуживающей организации (в случае, если таковая имеется по данной инженерной системе). Один экземпляр Акта и комплект всей исполнительной документации передается в СЭ.

Главный инженер

_____ **Кияшко В.А.**

Технические условия получил: владелец квартиры _____