

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 услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

1.1. 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 осадков 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.

1.2. 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.

1.3. 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;
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

1.4. 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;
- 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.

1.5. 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;
- контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

1.6. 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;
- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

1.7. 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, осадочных и температурных швов, 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 антикоррозионными защитными красками и составами;
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

1.8. 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;

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

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

- 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;

- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

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

1.10. 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.

1.11. 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.

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

- проверка состояния основания, поверхностного слоя;

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

1.13. 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.

2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах,

зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

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

2.3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах);
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, 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;
- проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.5. 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, тепловых пунктов, 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.

2.6. 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.

3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных рам, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, санитарных комнат, относящихся к общедомовому имуществу.

3.2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежевывапавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

3.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

3.4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

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

Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Управляющая организация

Заказчик

Генеральный директор

_____ **А.П. Троя**

_____ (_____)

Внутри объектовый и пропускной режимы.

Охраняемый объект - спортивно-жилой комплекс «Олимпийская деревня «Новогорск» (далее по тексту Объект).

1. Порядок пропуска на территорию охраняемого Объекта автотранспорта

1.1 На территории Объекта допускается следующий автотранспорт:

- 1.1.1 принадлежащий домовладельцам и членам их семей;
- 1.1.2 имеющий Пропуск установленного образца, срок действия которого не истек на дату его предъявления
- 1.1.3 гостей и иных посетителей по предварительной письменной или устной заявке домовладельцев и членов их семей;
- 1.1.4 грузовой и другие строительные машины и механизмы, обслуживающие конкретные строительные объекты, при оформлении разового пропуска в отделе по работе с клиентами.

Въезд на территорию автотранспорта грузоподъемностью свыше 1,5 тонн осуществляется ТОЛЬКО при наличии штампа «ОПЛАЧЕНО» на разовом пропуске.

Режим работы отдела по работе с клиентами: понедельник-четверг с 9.00 до 18.00, пятница 9.00-17.00, суббота с 11.00 до 17.00.

1.1.5 Специальный автотранспорт Скорой медицинской помощи, Пожарной охраны, УВД, «Химэнерго», Газового треста, СЭС, МГТС, Экологической полиции, и пр. (при предъявлении соответствующих документов).

1.2. Разрешения на въезд автотранспорта на территорию поселка принимаются от:

- 1.2.1 собственника и совместно проживающих с ним совершеннолетних членов семьи;
- 1.2.2 лица, действующие по доверенности от собственника, при заполнении заявления в отделе по работе с клиентами ООО «Мультисервис»;
- 1.2.3 сотрудники управляющей организации из числа административного персонала, диспетчерской службы и клиентского отдела ООО «Мультисервис»;

1.3. Порядок заказа пропусков:

1.3.1. постоянный Пропуск на право въезда на территорию Объекта выдается в отделе по работе с клиентами ООО «Мультисервис» по письменной заявке собственника;

1.3.2. при заказе разового пропуска на любое автотранспортное средство, собственник сообщает дежурному охраннику по тел.: 8(925)775-40-18, регистрационный знак ожидаемой автомашины, и ориентировочное время ее прибытия, сообщив при этом свою фамилию и номер дома;

1.3.3. по прибытии заказанного автомобиля охранник обязан звонком по телефону уточнить у собственника нахождение его на территории дома и подтверждение заказа.

1.4. Действия дежурного охранника при пропуске автотранспорта:

1.4.1 Идентификация транспортного средства осуществляется только при закрытых шлагбаумах. При этом необходимо производить идентификацию не только транспортного средства, но и лица, управляющего автомобилем; в случае, если данное лицо неизвестно охраннику, (если у охранника возникли сомнения) необходимо осуществлять проверку документов и уточнять полномочия данного лица у собственника либо в отделе по работе с клиентами ООО «Мультисервис».

1.4.2 В случае подъезда к воротам 2-х автомобилей перед открытием ворот должна быть проведена идентификация (проверка) обоих.

1.4.3 Любое транспортное средство, получившее разовое разрешение на въезд на территорию поселка, подлежит учету в специальном журнале.

1.4.4 При получении охранником очередного заказа, им производится запись в журнале, а именно: ФИО заказывающего, номер дома, марка и номерной знак ожидаемой автомашины. Время прибытия и убытия автомашины фиксируется на момент пересечения ею границы въездных ворот поселка.

1.4.5 По особому распоряжению менеджера отдела по работе с клиентами ООО «Мультисервис» производить досмотр легковых автомашин на предмет обнаружения нежелательных к провозу на территорию поселка грузов.

1.5. Запрещать въезд автотранспорта на территорию поселка могут:

- собственники помещений, путем отмены действия ранее оформленного пропуска на членов своих семей, гостей и строителей. Оформляется заявлением в произвольной форме на имя руководителя ООО «Мультисервис»;
- лица, действующие по доверенности от собственника, при заполнении заявления в клиентском отделе ООО «Мультисервис»;
- сотрудники ООО «Мультисервис», путем отмены действия ранее оформленного пропуска на сотрудников.

2. Порядок пропуска на территорию охраняемого объекта физических лиц.

2.1. Давать разрешения на проход на территорию поселка людей могут только:

- собственники квартир и совершеннолетние члены их семей;
- лица, действующие по доверенности от собственника, при заполнении заявления в отделе по работе с клиентами ООО «Мультисервис»;
- сотрудники ООО «Мультисервис» из числа административного персонала, клиентского отдела, диспетчерской службы;

2.2. На территорию Объекта допускаются следующие лица:

- строители и иной персонал, имеющие Пропуск установленного образца, срок действия которого не истек на момент его предъявления, который действителен только вместе с удостоверением личности;
- гости и иные посетители по предварительной письменной или устной заявке собственников помещений, а также менеджера отдела по работе с клиентами ООО «Мультисервис»;
- участковый милиционер и другие сотрудники правоохранительных органов при выполнении ими должностных обязанностей (наличии соответствующего предписания) – в сопровождении старшего смены охраны.
- сотрудники ООО «Мультисервис».

2.3. Порядок заказа права на проход:

2.3.1. Многоразовый Пропуск на право прохода на территорию Объекта выдается в отделе по работе с клиентами ООО «Мультисервис» по письменной заявке собственника в рабочие дни с 9-00 до 18-00.

2.3.2. Заказ разового Пропуска производится в письменной либо в устной форме, а также по телефону как непосредственно собственником, так и менеджером отдела по работе с клиентами ООО «Мультисервис».

2.4. Рабочие-строители пропускаются на территорию поселка по пропускам, выданным отделом по работе с клиентами ООО «Мультисервис».

2.5. О желании пройти на территорию Объекта представителей местной администрации срочно сообщается в Управляющую организацию, которая обязана встретить их у КПП и сопровождать в течение всего времени их присутствия на территории поселка. Пропуск на территорию поселка физических лиц осуществляется только через главные ворота. Проход на территорию поселка рабочих осуществляется с 08.00 до 20.00 часов, только по оформленным пропускам

2.6. Запрещать проход на территорию поселка людей могут:

- собственники, путем отмены действия ранее оформленного пропуска на членов своих семей, гостей и строителей. Оформляется заявлением в произвольной форме на имя руководителя ООО «Мультисервис»;
- сотрудники ООО «Мультисервис», путем отмены действия ранее оформленного пропуска на сотрудников.

2.7. На территории поселка после 20.00 часов разрешается нахождение Авто, Мото-транспортных средств только собственников и их гостей.

С внутри объектовым и пропускным режимом ознакомлен. Гарантирую выполнение.

Владелец помещения № _____, расположенного по адресу:

«____» _____ 201_ г.

_____ (подпись)

_____ (расшифровка)

Правила проведения общестроительных работ

I. Общие положения

1. Общая информация

- 1.1. Перед началом общестроительных (ремонтно-строительных) работ в отделе по работе с клиентами Владельцу помещения необходимо подписать договор на управление многоквартирным домом и получить технические условия на помещения.
- 1.2. Подписать акты разграничения балансовой и эксплуатационной принадлежности по инженерным системам.
- 1.3. При проведении общестроительных (строительно-отделочных) работ необходимо руководствоваться настоящими Правилами.
- 1.4. Момент начала и окончания общестроительных (ремонтно-строительных) работ фиксируется Актами: Актом допуска на общестроительные (ремонтно-строительные) работы, Акт ввода помещения в эксплуатацию, подписываемые собственником с ООО «Мультисервис».
- 1.5. Скрытые работы в обязательном порядке должны быть предъявлены ООО «Мультисервис» и оформлены соответствующим Актом в течение 2-х календарных дней с момента окончания скрытых работ. При подписании Акта скрытых работ Представитель подрядной организации или Владелец помещения передает в отдел по работе с клиентами исполнительные схемы на произведенные работы, указанные в Акте.
- 1.6. По завершению общестроительных (строительно-отделочных) работ, Владельцу помещения необходимо представить в отдел по работе с клиентами комплект исполнительной документации по инженерным системам помещения, в случае, если таковые не предоставлялись ранее.

2. Режим работы на Объекте

- 2.1. Режим работы при проведении общестроительных работ в помещениях на Объекте:
 - 2.1.1. Понедельник – Суббота с 09ч. 00мин. до 19ч. 00мин. Перерыв с 13ч.00мин до 15ч.00мин.
Воскресенье и праздничные дни - производство работ запрещено.
(Пропуска на рабочих выписываются в клиентском отделе ООО «Мультисервис»: понедельник-четверг с 9ч. 00мин. до 18ч. 00мин., пятница с 9ч.00мин. до 17ч. 00мин., суббота с 11ч. 00мин. до 17ч. 00мин.).
- 2.2. Завоз материала на территорию комплекса: понедельник - пятница с 9ч. 00мин. до 20ч. 00мин., суббота с 11ч.00мин до 18ч.00мин. (разовый пропуск на ввоз/вывоз материальных ценностей выписывается в отделе по работе с клиентами ООО «Мультисервис»: понедельник-четверг с 09ч. 00мин. до 18ч. 00мин., суббота с 11ч. 00мин. до 17ч. 00мин.).
- 2.3. Режим работы может быть изменен по мере заселения комплекса. Информация по изменению режима работы размещается на информационных досках на Объекте и предоставляется менеджерами отдела по работе с клиентами.

3. Порядок выдачи пропусков

- 3.1. Пропуска выдаются Владельцу помещения или доверенному лицу на основании предоставленной заявки на пропуск рабочих, с приложением
 - Для граждан РФ: ксерокопии паспорта (обязателен лист с пропиской по месту жительства);
 - Для иностранных граждан: ксерокопии паспорта, миграционной карты, регистрации и патента.
- 3.2. Прием заявок на пропуска осуществляется в будние дни с понедельника по четверг с 9ч. 00мин. до 18ч. 00мин., пятница с 9ч.00мин. до 17ч. 00мин., в субботу с 11ч. 00мин. до 17ч. 00мин. в отделе по работе с клиентами ООО «Мультисервис» Владелец помещения или его доверенное лицо в обязательном порядке заполняют в отделе по работе с клиентами ООО «Мультисервис» гарантийное обязательство о предоставлении допуска в помещение во время проведения ремонтно-строительных работ.
- 3.3. Пропуска выдаются до конца текущего года , с последующим переоформлением для доверенных лиц и рабочих. Ежегодно, не позднее 15 января пропуска обновляются, а списки на рабочих уточняются.
- 3.4. В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения составляется соответствующий акт, пропуск аннулируется без права допуска в дальнейшем на Объект.

Проезд Пользователей на территорию Посёлка осуществляется по транспортным пропускам установленного образца, пропуск необходимо предъявлять сотруднику охраны при каждом въезде и выезде из Посёлка.

Пользователь обязан немедленно сообщить Администрации, сотрудникам охраны обо всех подозрительных гражданах, находящихся на территории посёлка.

4. Ввоз/вывоз строительных материалов и инструментов. Вывоз строительного мусора. Транспортировка грузов.

4.1. Завоз-вывоз строительных материалов и инструментов осуществляется по разовому пропуску, оформленному в отделе по работе с клиентами.

4.2. Разовый пропуск на вывоз-вынос материальных ценностей выписывается только Владельцем или Доверенным лицом.

4.3. Вывоз мусора контейнерами производится контейнерами ООО «Мультисервис» и осуществляется по предварительной заявке в отделе по работе с клиентами ООО «Мультисервис».

4.4. Строительный мусор вывозится за счет Владельца помещения силами ООО «Мультисервис» по предварительной заявке в отделе по работе с клиентами ООО «Мультисервис».

4.5. В случае, если вывоз мусора осуществляется сторонней организацией, при въезде на посёлок автотранспорта грузоподъемностью свыше 1.5 тонн, данный пропуск оплачивается. Мусорные контейнеры объемом 20 м. куб. на территорию посёлка не допускаются.

4.6. Строительный мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования, лифтов.

4.7. Складирование мусора, строительных материалов вне помещения Владельца не разрешается.

4.8. Недопустимо загромождение строительными материалами и мусором:

- эвакуационных путей;
- мест общего пользования;
- территория подземной автостоянки;

4.9. При уборке строительного мусора запрещается использование канализации, выкидывать мусор из окон, устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материала и уборки мусора.

4.10. Транспортировка грузов, осуществляется только по предварительной заявке в Управляющую организацию.

4.11. Транспортировка крупновесного груза осуществляется при оплате на въезд крупногабаритного автотранспорта.

4.12. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) в Здании запрещается.

4.13. Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся за счет Владельца.

4.14. При погрузочно-разгрузочных работах необходимо застелить территорию перед домом от автомобиля до входной двери переустраиваемого помещения защитной полиэтиленовой пленкой (либо другим защитным материалом). В случае загрязнения МОП и/или лифтовой зоны в результате погрузки/разгрузки строительных материалов, ответственные лица обязаны осуществить уборку помещений собственными силами, либо оплатить уборку МОП и/или лифтовой зоны в ООО «Мультисервис» согласно действующему прейскуранту цен.

5. Правила поведения на Объекте для сотрудников подрядных организаций

Рабочие при проведении общестроительных (ремонтно-строительных) работ обязаны соблюдать следующие правила:

- соблюдать Правила проведения общестроительных работ, утвержденные на Объекте;
- проводить работы только в часы, указанные в п. 2 настоящих Правил;
- в нерабочее время следует покинуть здание и территорию Объекта;
- своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места, запрещается складирование мусора на территории комплекса вне контейнера;
- не допускать складирование строительных материалов на территории Объекта вне отведенных мест;
- осуществлять перевозку грузов только в упакованном виде;
- перед подъемом грузов и вывоза мусора осуществлять защиту покрытия вестибюля и этажного холла, а после завершения работ производить их уборку;
- находиться на объекте в трезвом виде, не распивать и не проносить спиртные напитки;

- соблюдать опрятный внешний вид при нахождении на объекте и посещении офиса Управляющей организации (спецодежда допустима только при проведении работ в помещении Владельца);
- не портить оборудование и имущество Объекта;
- не наносить ущерб имуществу Владельцев помещений;
- не причинять беспокойства жителям Объекта;
- строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены;
- соблюдать порядок и чистоту;
- иметь в наличии в квартире не менее 1 (одного) огнетушителя.

6. Проведение общестроительных (ремонтно-строительных) работ

До начала проведения работ Владелец обязан получить технические условия (ТУ) на подключение к общедомовым инженерным системам и рекомендации по отделке.

Перед началом перепланировки квартиры, производства отделочных и иных работ Владелец обязан назначить ответственного представителя.

Ответственному представителю организации, привлекаемой к отделочным работам, необходимо пройти вводный инструктаж в ООО «Мультисервис» о правилах проезда и стоянки легкового и грузового транспорта, складирования строительных материалов, вывоза строительного мусора, прохода и нахождения на территории Комплекса рабочих, времени работы, обеденного перерыва, мерах безопасности при производстве отделочных работ, и ознакомиться со степенью ответственности за нарушения полученных инструкций.

В случае изменения существующей планировки квартиры, связанной с изменением несущих конструкций разработать и согласовать проектную документацию в установленном законном порядке.

При планировании размещения в квартире специальных устройств, а именно оборудование сауны и др. устройств и механизмов Владелец должен заказать в специализированной проектной организации проект, согласовать и утвердить его в установленном законом порядке (для чего может обратиться к ООО «Мультисервис»), после чего привлечь для выполнения проекта специализированную строительно-монтажную организацию. После монтажа и установки подъемных механизмов Владелец обязан поставить их на обслуживание в специализированной организации. Все работы по проектированию, установке, наладке и последующей эксплуатации проводятся при обязательном надзоре и согласовании с ООО «Мультисервис».

Организации и физические лица, привлеченные Владельцем для производства отделочных работ, обязаны соблюдать требования и руководствоваться правилами СНиП 12-03-99 (Безопасность труда в строительстве).

Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещения, проводятся в строгом соответствии с действующим законодательством:

- 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».

При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещений, Владелец помещения обязуется соблюдать все требования нового законодательства, при этом он не освобождается от ответственности за проведение незаконной перепланировки/переоборудования помещения по причине изменения в законодательстве и/или незнания данного законодательства.

6.1. Не допускается переустройство помещений, при котором ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в т.ч.

- переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций жилого дома, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов и не отвечающие противопожарным требованиям;
- переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, в результате которых нарушаются Строительные нормы и правила, а также Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, иные нормативные документы;
- переустройство и (или) перепланировка жилых помещений для использования под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законом порядке;

- переустройство и (или) перепланировка при отсутствии согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи, наймодателя, собственника или уполномоченного им лица.

6.2. Не допускаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик объекта (устройство балконов, козырьков, эркеров, устройство мансардных помещений и пр.). Запрещается несогласованная установка на фасадах здания систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания. При проведении подобных работ необходимо обратиться в Управляющую организацию ООО «Мультисервис» для получения согласования на стадии разработки проекта. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников Управляющей организации ООО «Мультисервис» в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

6.3. Не допускается изменение материалов отделки фасадов, перекрашивание фасада в отличные от проектных цвета.

6.4. Не допускается замена входных дверей квартиры;

6.5. Не допускается складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора снаружи здания или в Местах общего пользования (складирование производится в квартире, вывоз мусора производится по заявке в ООО «Мультисервис»);

6.6. Не допускается использование на территории Комплекса строительной техники (авто компрессоров, авто кранов, сварочных дизельных агрегатов).

6.7. Не допускается изменения размеров, цвета, рисунка и конфигурации дверных и оконных проемов.

6.8. Не допускается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

6.9. Не допускается применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации.

6.10. Не допускается подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке.

6.11. Не допускается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты (требование для Владельцев помещений в многоквартирном доме).

6.12. Владелец не имеет права осуществлять с квартирой и с другим своим личным имуществом действия, которые могут причинить ущерб другим Владельцам или Комплексу.

6.13. Владелец обязан для выполнения работ, связанных с вмешательством в электрические, водоснабжающие, канализационные сети и оборудование привлекать организации с персоналом имеющим соответствующие допуски, такие работы проводить только при осуществлении строительного надзора ООО «Мультисервис» при условии их предварительного согласования.

6.14. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижерасположенные помещения и этажи.

6.15. Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке в ООО «Мультисервис» наряда-допуска на выполнение огневых работ.

6.16. Для проведения фасадных работ, требующих привлечения промышленных альпинистов, необходимо представить документы, разрешающие производство работ на высоте подрядными организациями:

- Приказ о назначении ответственного лица за производство работ;
- Удостоверение промышленного альпиниста с допуском;
- Наряд – допуск инженера строительного надзора ООО «Мультисервис».

6.18. В процессе производства общестроительных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ на все виды инженерных работ.
- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции пола мокрых зон.
- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ устройства шумоизоляции пола.
- Акт освидетельствования скрытых работ устройства перегородок.

7. Регламент выполнения работ на системах водоснабжения и канализации помещений. Порядок приема их в эксплуатацию.

7.1. Подготовительный этап.

7.1.1. Согласовать проект в полном объеме, выполненный в соответствии с действующими

нормативными документами в Управляющей компании и подписать двусторонний **«Акт разграничения балансовой принадлежности эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и потребителем» (Владелец помещения/помещений).**

7.2. Начало работ

7.2.1. Работы на системах водоснабжения и канализации производятся на основании и в соответствии с проектом на системы горячего, холодного водоснабжения и системы канализации и дренажных стояков в помещении.

7.2.2. Проект предварительно рассматривается Управляющей организацией ООО «Мультисервис» на Объекте. Передача проекта на рассмотрение осуществляется через отдел по работе с клиентами на Объекте.

7.2.3. Проект, переданный на рассмотрение должен содержать:

- титульный лист, с указанием адреса;
- пояснительная записка;
- лист общих данных с общими указаниями;
- экспликация помещения;
- план и схема водопровода;
- план и схема канализации;
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
- чертежи планов с привязкой по месту;
- чертежи фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные схемы систем;
- паспорта, технические описания и инструкции по монтажу и по эксплуатации на установленное оборудование на русском языке (для владельца помещения).

7.2.4. Все проектные и строительно-монтажные работы на системах водоснабжения и канализации выполняются организациями, имеющими соответствующие лицензии на проведение данного вида работ.

7.3. В процессе производства монтажных работ.

7.3.1. В процессе производства монтажных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции мокрых зон (комнат).
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб.
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения.
- Акт гидравлического испытания систем горячего и холодного водоснабжения.
- Акт гидравлического испытания (пролива) фекальной и дренажной канализации.

7.3.2. Акты освидетельствования скрытых работ (гидравлических испытаний) подписываются инженером Управляющей организации при наличии исполнительной документации.

7.3.3. Гидравлическое испытание системы ГВС, ХВС и канализации производится до заливки труб в цементную стяжку.

7.3.4. Вызов инженера на подписание Актов осуществляется через диспетчерскую службу или отдел по работе с клиентами.

7.3.5 В процессе производства работ необходимо:

- монтировать разводку системы водоснабжения рекомендуется из труб RE-Xa rauhis Rehau (сшитый полиэтилен), либо аналогов;
- устанавливать обратные клапана на системе ХВС, ГВС после водосчётчика.
- обеспечить доступ к водозапорной арматуре, ревизии и прочистки.

8. Регламент выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования помещений. Порядок приема их в эксплуатацию.

8.1. Подготовительный этап.

8.1.1. Согласовать проект в полном объеме, выполненный в соответствии с действующими нормативными документами в Управляющей организации.

8.2. Начало работ.

8.2.1. Работы на системах вентиляции и кондиционирования производятся на основании и в соответствии с проектом по вентиляции и кондиционированию помещений.

8.2.2. Проект предварительно рассматривается Управляющей организацией на Объекте. Передача проекта на рассмотрение осуществляется через отдел по работе с клиентами на Объекте.

8.2.3. Проект, переданный на рассмотрение должен содержать:

- титульный лист, с указанием адреса;
- ведомость основного комплекта чертежей;

- ведомость рабочих чертежей основного комплекта: план вентиляции и кондиционирования, план разводки дренажа, план разводки фреона, план разводки фреоновых ТБП, план разводки воздухопроводов (если монтируются канальные кондиционеры), аксонометрическая схема вентиляции, аксонометрическая схема кондиционирования (для канальных кондиционеров);
- ведомость прилагаемых и ссылочных документов: спецификация материалов и оборудования, перечень ссылочных документов;
- пояснительная записка с указанием мест отвода конденсата, способа прокладки дренажных и фреоновых трубопроводов, уклонов, наличия дренажной помпы, места установки наружного блока, размеров и цвета заборной решетки;
- таблица тепло-экономических показателей;
- характеристики отопительно-вентиляционных систем;
- экспликация помещений;
- при монтаже приточно-вытяжной вентиляции представить таблицу воздухообменов;
- проект усиления площадки под наружные блоки (при ограниченности пространства размещения).

8.3. В процессе производства монтажных работ.

8.3.1. В процессе производства монтажных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки воздухопроводов систем вентиляции, кондиционирования.
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки фреонопроводов, (трубопроводов, сплит-систем).
- Акт гидравлического испытания дренажа от внутренних блоков сплит-систем и канальных кондиционеров.
- Акт комплексного испытания системы вентиляции и кондиционирования.
- Акт доступа (фиксации) к воздушным заслонкам.

8.3.2. Акты освидетельствования скрытых работ (гидравлических испытаний) подписываются инженером Управляющей организации при наличии исполнительной документации.

8.3.3. Вызов инженера на подписание Актов осуществляется через диспетчерскую службу или отдел по работе с клиентами.

8.3.3. В процессе производства работ запрещается:

- изменять, перекрывать сечения вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению.

9. Регламент выполнения работ по системам отопления помещений. Порядок приема их в эксплуатацию.

9.1. Подготовительный этап.

9.1.1. Согласовать проект в полном объеме, выполненный в соответствии с действующими нормативными документами в Управляющей организации и подписать двусторонний **«Акт разграничения балансовой принадлежности эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и потребителем» (Владелец помещения/помещений).**

9.2. Начало работ

9.2.1. Работы на системах отопления производятся на основании и в соответствии с проектом по системам отопления помещений.

9.2.2. Вышеперечисленные проекты предварительно рассматриваются Управляющей организацией на Объекте. Передача проектов на рассмотрение осуществляется через отдел по работе с клиентами на Объекте.

9.2.3. Проект, переданный на рассмотрение должен содержать:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительную записку проекта;
- чертежи планов с привязкой по месту;
- чертежи фрагментов и выносок узлов, соединений, радиаторов отопления, принципиальные схемы систем;
- паспорта, технические описания и инструкции по монтажу и по эксплуатации на установленное оборудование на русском языке (для владельца квартиры);
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы.

9.3. В процессе производства монтажных работ.

9.3.1. В процессе производства монтажных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт (ы) освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции мокрых зон (комнат).
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб отопления.
- Акт гидравлического испытания систем отопления.

9.3.2. Акты освидетельствования скрытых работ подписываются инженером Управляющей организации при наличии исполнительной документации.

9.3.3. Вызов инженера на подписание Актов осуществляется через диспетчерскую службу или отдел по работе с клиентами.

9.3.4. В процессе производства работ запрещается:

- сливать горячую воду из системы отопления.
- самовольно изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

10. Регламент выполнения работ по системам слаботочных сетей помещений. Порядок приема их в эксплуатацию.

10.1. Подготовительный этап.

10.1.1. Согласовать проект в полном объеме, выполненный в соответствии с действующими нормативными документами в Управляющей организации и подписать двусторонний «**Акт разграничения балансовой принадлежности эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и потребителем**» (Владелец помещения/помещений).

10.2. Начало работ

10.2.1. Работы на системах слаботочных сетей производятся на основании и в соответствии с проектом по системам слаботочных сетей помещения.

10.2.2. Вышеперечисленные проекты предварительно рассматриваются Управляющей организацией на Объекте. Передача проектов на рассмотрение осуществляется через отдел по работе с клиентами на Объекте.

10.2.3. Проект, переданный на рассмотрение должен содержать:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительную записку проекта;
- структурную схему систем;
- систему разводки линий по каждой системе отдельно;
- спецификацию применяемого оборудования.

10.3. В процессе производства монтажных работ

10.3.1. В процессе производства монтажных работ своевременно должны быть оформлены Акты освидетельствования скрытых работ.

10.3.2. Акты освидетельствования скрытых работ подписываются инженером Управляющей организации при наличии исполнительной документации.

10.3.3. Вызов инженера на подписание Актов осуществляется через диспетчерскую службу или отдел по работе с клиентами.

10.3.4. В помещении должна быть предусмотрена слаботочная ниша размером не менее 400x400x140 мм либо 500x300x140 мм с заведенным электрокабелем питания 220 В. С установкой отдельного автоматического выключателя в электрическом квартирном щиту номиналом не менее 6, 10 Ампер.

10.3.5. Проводка от каждой розетки должна быть выполнена отдельным кабелем и с коммутирована в слаботочной нише в месте, где осуществляется ввод кабеля в помещение (для телефонии, телевизионной и компьютерной сети).

10.3.6. Параллельный пробег силовой и слаботочной проводки допускается в том случае, ее расстояние между силовым и слаботочным шлейфом составляет не менее 300 мм.

11. Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений. Порядок приема их в эксплуатацию.

11.1. Начало работ.

11.1.1. Работы на системах электроснабжения производятся на основании и в соответствии с проектом по системам электрических сетей помещений.

11.1.2. Проект предварительно рассматривается Управляющей организацией на Объекте. Передача проекта на рассмотрение осуществляется через отдел по работе с клиентами на Объекте.

11.1.3. Проект, переданный на рассмотрение должен содержать:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительную записку проекта;
- структурную схему систем;
- систему разводки линий по каждой системе отдельно;
- спецификацию применяемого оборудования.

11.2. Подготовительный этап.

1. Согласовать проект в полном объеме, выполненный в соответствии с действующими нормативными документами в Управляющей организации и подписать двусторонний **«Акт разграничения балансовой принадлежности эксплуатационной ответственности между балансодержателем электросети и потребителем» (Владелец помещения/помещений)**.
2. Заключить договор со специализированными организациями, имеющими соответствующие разрешения на выполнение: электромонтажных работ, испытаний и измерений электрооборудования.

11.3. Этап выполнения работ.

1. Представить в Управляющую организацию копию согласованного проекта для получения разрешения на производство электромонтажных работ.
2. Подписать заявление - обязательство о соблюдении Правил по охране труда (Правил безопасности) при эксплуатации электроустановок на период проведения электромонтажных работ.
3. После полного завершения работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до их окончательной заделки, организовать подписание в 2-х экз. «Акта освидетельствования скрытых работ» между представителем организации, ведущей электромонтаж и Управляющей организацией. Акт скрытых работ подписывается только при наличии исполнительных схем в 2-х экз. с обязательным указанием мест расположения.

11.4. Этап измерений и испытаний

1. По завершении электромонтажных работ и установке электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановок организацией, на их производство и свидетельство регистрации электротехнической лаборатории. По результатам испытаний и измерений составляется «Технический отчет» (форма и содержание в соответствии с требованиями установленными Ростехнадзором).

11.5. Этап сдачи — приемки электромонтажных работ.

1. По окончании электромонтажных работ, Владелец помещения принимает электроустановку помещения (с участием Управляющей организации и подписывается «Акт сдачи - приемки электромонтажных работ»). Акт заверяется печатью электромонтажной организации, с приложением гарантийного письма на качество выполненных работ.
2. Пакет документов должен содержать:
 - согласованный проект электроснабжения помещения в 2-х экземплярах (1-ый экземпляр - владельцу квартиры; 2-ой экземпляр – Управляющей организации);
 - акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности;
 - акт освидетельствования монтажа КУПа;
 - исполнительная схема электропроводки и дополнительной системы уравнивания потенциалов;
 - акт сдачи-приёмки электромонтажных работ;
 - акта освидетельствования скрытых работ;
 - технический отчёт испытательной лаборатории;
 - паспорта, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации;
 - сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
 - гарантийные обязательства.

11.6. Этап ввода в эксплуатацию.

11.6.1. По готовности электрооборудования помещения к допуску в эксплуатацию подать заявление в клиентский отдел ООО «Мультисервис» для вызова инженера с целью осмотра и оформления акта-осмотра электроустановки и разрешения на допуск в эксплуатацию.

11.6.2. После осмотра электроустановки квартиры инженером Управляющей компании выполняется подключение к электросети по постоянной схеме (3-х фазный ввод). ПРИМЕЧАНИЕ: Электроснабжение на период общестроительных (строительно-отделочных) работ в помещении осуществляется через временный щит механизации (однофазный ввод 16А).

12. Регламент выполнения работ по системам противопожарной безопасности и порядок приема их в эксплуатацию.

12.1. Подготовительный этап.

12.1.1. Работы на системах противопожарной безопасности производятся на основании и в соответствии с проектом. Проект должен быть выполнен (согласно ГОСТ 21.601-79) проектной организацией имеющей соответствующие разрешения.

12.1.2. Проект, переданный на рассмотрение должен включать систему сигнализации о пожаре.

12.1.3. Проекты предварительно рассматриваются Управляющей организации на Объекте. Передача проектов на рассмотрение осуществляется через отдел по работе с клиентами на Объекте.

12.2. **Выполнение работ.**

12.2.1 Монтажные работы по прокладке шлейфов пожарной сигнализации выполняются специализированными организациями, имеющими соответствующие разрешения.

12.2.2. По завершении монтажных работ и до окончательной заделки за подшивные потолки, между представителем организации, ведущей монтажные работы и инженером по эксплуатации подписывается Акт освидетельствования скрытых работах в 2-х экземплярах (в 3-х дневный срок).

12.2.3. Акты подписываются только при наличии исполнительной схемы разводки пожарных шлейфов с привязками.

12.3. **Противопожарные мероприятия:**

12.3.1. При выполнении огневых работ необходимо получить наряд-допуск в Управляющей организации.

12.3.2. Оптические дымовые датчики типа SSD 521- SecuriPro , устанавливаются из расчета 1 датчик на 30 кв. м (не менее двух датчиков на одно изолированное помещение).

12.3.3. Разводка шлейфа сигнализации проводится в гофротрубе или в ПВХ коробах и выводится в слаботочный стояк.

12.3.4. Оптические дымовые датчики размещаются не ближе 40 см от стен, 50 см. от осветительных приборов, 100см. от вентиляционных решеток и стен.

12.4. **Этап ввода в эксплуатацию.**

12.4.1. Подать заявление, через отдел по работе с клиентами Управляющей организации, для приема систем в эксплуатацию.

12.4.2. Проверка соответствия исполнительной документации и согласованного проекта.

Перечень документов при приемке систем помещения в эксплуатацию:

- проект пожарной сигнализации помещения в 2-х экземплярах (1-ый – в Управляющую организацию, 2-ой - владельцу помещения);
- исполнительные схемы прокладки слаботочных шлейфов, с привязкой.
- Акт проведения скрытых работ;
- сертификаты соответствия на оборудование и используемый материал;
- копию гарантийного обязательства от монтажной организации на произведенные работы.

С Правилами проведения общестроительных работ ознакомлен. Гарантирую выполнение.

Управляющая организация

Заказчик

Генеральный директор

_____ А.П. Троя

**Правила проживания и внутренний распорядок жителей
Многоквартирного дома**

1. Содержание Правил.

1.1. Настоящие Правила разработаны для обеспечения прав жителей многофункционального спортивно-жилого комплекса «Олимпийская деревня «Новогорск» (далее Комплекс) при проживании в нем, а также для обеспечения осуществления обязанностей жителей Комплекса при проживании.

**2. Общие требования к содержанию Помещений находящихся в собственности
Владельцев и земельных участков.**

2.1. Владельцы обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при использовании, содержании и ремонте, переустройству и перепланировке находящихся в их собственности Помещений или их частей без нанесения ущерба Помещениям Многоквартирного дома, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

2.2. В случае причинения ущерба Владелец другим Владельцам, Местам общего пользования, Оборудованию, Средствам благоустройства территории или другим частям Многоквартирного дома он обязан за свой счет возместить нанесенный ущерб в следующем порядке:

- при условии согласия Владельца на возмещение нанесенного ущерба и его размера – Владелец возмещает нанесенный ущерб самостоятельно;
- в случае возникновения спора по виновности и размеру нанесенного ущерба создается комиссия из представителей ООО «Мультисервис», Владельца и Владельцев, которым нанесен ущерб. Решение такой комиссии является обязательным для исполнения сторонами конфликта.

2.3. Владелец обязан:

- 2.3.1. Знать и соблюдать правила безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у них в собственности, не допускать нарушения требований экологической безопасности.
- 2.3.2. Соблюдать нормативные правовые акты Российской Федерации, Московской области и положения настоящих Правил.
- 2.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности и правила техники безопасности при пользовании бытовыми приборами и иным оборудованием.
- 2.3.4. Предоставить контактный телефон в ООО «Мультисервис» для связи в случае возникновения аварийной ситуации.
- 2.3.5. При выезде лиц, проживающих в Помещении, на срок более 2-х месяцев, по письменной заявке Владельца возможно отключение всех подведенных к Помещению сетей и установленного в Помещение оборудования.
- 2.3.6. При обнаружении неисправностей в Помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях – сообщать об этом в ООО «Мультисервис».
- 2.3.7. Использовать Помещение по целевому назначению.
- 2.3.8. Соблюдать санитарно-гигиенические правила:
 - содержать в чистоте и порядке Общее имущество;
 - содержать в порядке расположенные на прилегающем земельном участке газоны.
- 2.3.9. Соблюдать правила пользования водопроводом, канализацией и электроприборами.
- 2.3.10. Производить чистку ковров, мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина, масел и т.п. только в специально отведенных и оборудованных местах.
- 2.3.11. Собрать мусор в контейнеры.

- 2.3.12. Соблюдать тишину на территории Комплекса в соответствии с законом 086-13 «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области», а именно с 21.00 до 8.00 в будние дни (с понедельника по пятницу включительно, с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни; с 13.00 до 15.00 часов ежедневно. Временные рамки соблюдения тишины могут быть изменены поправками к данному закону, а также другими Постановлениями Правительства РФ.
- 2.3.13. Бережно относиться к Средствам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям.
- 2.3.14. Для сохранения архитектурной выразительности жилой застройки, в частности сохранения сложившегося индивидуального облика Многоквартирного дома, и составляющих его фасада, кровли, цоколей и малых архитектурных форм, обеспечения порядка на территории Мест общего пользования.

Владельцы обязаны:

- содержать Помещения, и все связанное с ними имущество, в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии;
- содержать в благоустроенном состоянии дорожные покрытия, тротуары, велосипедные дорожки, детскую и спортивную площадки, беседки;
- бережно относиться к устройствам освещения Мест общего пользования;
- 2.3.15 **Владелец** (представитель Владельца) обязан в период с 25 по 30 числа каждого месяца предоставлять показания индивидуальных квартирных счетчиков Исполнителю. Если показания не будут предоставлены, Исполнитель вправе сделать расчет согласно среднемесячным показаниям за последние 6 месяцев.

2.4. Владельцу запрещается:

- 2.4.1. Вырубать деревья, кустарники на территории Комплекса;
- 2.4.2. Осуществлять сброс в систему канализации инертных и иных жидкостей нарушающих работу очистных сооружений, мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- 2.4.3. Провозить отравляющие вещества и взрывоопасные материалы на территорию Комплекса;
- 2.4.4. Переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные внутри своего помещения без получения необходимых согласований, предусмотренных действующим законодательством при обязательном согласовании с ООО «Мультисервис»;
- 2.4.5. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины общей мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно – гигиеническим нормативам;
- 2.4.6. Нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг.

3. Порядок посещения квартир сотрудниками Управляющей организации и других представителей.

3.1. Владелец обязан допускать представителей ООО «Мультисервис», а также представителей специализированных предприятий, имеющих право на работу с установками электро-, водоснабжения, канализации, слаботочных сетей для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля в следующем порядке:

- в случае проведения планово-предупредительного ремонта, осмотра и снятия показаний приборов учета и контроля, ООО «Мультисервис» направляет Владельцу письменное уведомление о дате, времени, продолжительности и цели предполагаемого посещения Помещения не менее чем за 3 дня до даты такого посещения;

- для снятия показаний счетчиков потребления воды и электричества Владелец может сообщить данные ООО «Мультисервис» (с обязательной росписью в журнале снятия показаний счетчиков) или допустить сотрудников ООО «Мультисервис» в Помещение для снятия этих показаний. Один раз в три месяца Владелец обязан допустить сотрудника ООО «Мультисервис» для снятия показаний счетчиков в целях проведения сверки.

4. Правила поведения на территории Комплекса.

4.1. Владельцам, а также лицам, проживающим с ними совместно, запрещается:

4.1.1. Проводить несанкционированные культурно-массовые мероприятия, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу на территории Комплекса;

4.1.2. Использовать Помещения для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания) и в производственных целях;

4.1.3. Проводить на территории Комплекса увеселительные мероприятия, гуляния, пикники с использованием громкой музыки после 21 часа в будние дни, после 22 часов в выходные и праздничные дни;

4.1.4. Производить строительные и отделочные работы, связанные с использованием шумящей строительной и вспомогательной техники, до 10 часов утра и после 20 часов с перерывом с 13 до 15 часов в будние дни, в выходные и праздничные дни производство шумовых работ запрещено;

4.1.5. Использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории Комплекса;

4.1.6. Применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару;

4.1.7. Громкое прослушивание радио, музыки и речевых сообщений посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы Помещения.

5. Порядок прохода посетителей, проезда автотранспортных средств на территорию Комплекса.

5.1. Круглосуточную охрану территории Комплекса осуществляет специальное подразделение частного охранного предприятия, контроль за деятельностью которой осуществляет ООО «Мультисервис». В обязанности охраны входит:

- обеспечение общественного порядка;

- осуществление режима пропуска и проезда на территорию Комплекса.

5.2. Пропускной режим - определяет порядок прохода граждан и проезда автотранспортных средств на территорию Комплекса.

5.4. Постоянный пропуск выдается Владельцам, членам их семей и другим лицам по письменному заявлению Владельца. В заявлении должны быть указаны: фамилия, имя, отчество человека, его паспортные данные, а также приложена фотография.

5.5. Пропуск на территорию Комплекса автомобилей, принадлежащих Владельцам и членам их семей, осуществляется на основании оформленного пропуска в ООО «Мультисервис» по письменному заявлению Владельца. В заявлении должны быть указаны : фамилия, имя, отчество лиц допущенных к управлению транспортным средством, номер и марка транспортного средства.

5.6. До введения системы электронного контроля доступа на территорию Комплекса документом, дающим право лицам проходить через контрольно-пропускной пункт (далее «КПП») Комплекса, является пропуск (постоянный, временный и разовый).

5.7. Постоянный пропуск выдается Владельцам, членам их семей и другим лицам по письменному заявлению Владельца. В заявлении должны быть указаны: фамилия, имя, отчество человека, его паспортные данные, а также приложена фотография.

5.8. Временный пропуск выдается по письменной заявке Владельца. В письменной заявке Владельца указываются: фамилия, имя, отчество человека, его паспортные данные, срок, на который выдан пропуск.

На временном пропуске указывается дата последнего дня действительности пропуска.

5.9. В случае необходимости разрешения входа на территорию Комплекса гостя Владельца сотрудник службы охраны получает такое разрешение от Владельца по телефону или другим доступным способом. При положительном решении сотрудник охраны выписывает разовый пропуск посетителю. Срок действия такого пропуска устанавливается Владельцем, но не может превышать трех дней.

5.10. Пропуск на территорию Комплекса автомобилей, принадлежащих Владельцам и членам их семей, ведется сотрудниками охраны по списку, утвержденному ООО «Мультисервис». В список вносятся автомобили по заявлению Владельца. Также по списку пропускаются служебные автомобили ООО «Мультисервис».

5.11. Остальной легковой и грузовой автотранспорт, а так же другие транспортные средства пропускаются через ворота КПП при предъявлении пропуска. Проезд грузового автотранспорта на территорию Комплекса платный с момента устройства на территории Комплекса дорожного покрытия.

5.12. Запрещается парковать автомобили на территории Мест общего пользования Комплекса, не предназначенной для этих целей.

Во время нахождения гостевого автомобиля на территории Комплекса, в специально отведенных для этих целей местах или на земельном участке Владельца, необходимо держать гостевую карточку на видном месте в автомобиле.

5.13. Запрещается стоянка автомобилей на территории Мест общего пользования, если это не связано с посадкой (погрузкой) или высадкой (выгрузкой) людей (грузов).

5.14. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а так же аварийные бригады пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно в любое время суток с последующим уведомлением руководителя охраны и ООО «Мультисервис».

6. Правила пожарной безопасности.

6.1. Владельцы обязаны :

- соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности;

- уведомлять пожарную охрану о возникновении пожаров и принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;

- предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки принадлежащих Владельцам строений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности.

6.2. На территории Комплекса не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др.

6.3. Владельцы обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами. Не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством.

6.4. Владельцы обязаны выполнять меры предосторожности при пользовании газовыми приборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

7. Правила содержания животных.

7.1. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической и эпизоотической обстановки на территории Комплекса запрещено:

- содержать животных в местах общего пользования;
- выгуливать животных и появляться с ними в Местах общего пользования лицам, находящимся в состоянии опьянения и детям младше 14 лет;
- спускать животное с поводка или снимать намордник;
- загрязнение животными Мест общего пользования и Средств благоустройства территории.

7.2. Владельцы животных обязаны:

- строго соблюдать все предусмотренные законодательствами условия содержания животных;
- соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-санитарные правила;
- поддерживать санитарное состояние Многоквартирного дома и прилегающей территории в надлежащем состоянии;
- принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных;

-

-

7.3. Животные, находящиеся на территории Мест общего пользования Комплекса или индивидуальных земельных участках других Владельцев без сопровождающих лиц подлежат отлову по заявкам заинтересованных лиц.

7.4. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается хозяевами животных.

8. Правила проезда по территории Комплекса.

8.1. В случае участия в дорожном движении на территории Комплекса Владелец, арендатор или наниматель, а также их гости, участники дорожного движения обязаны:

- соблюдать на территории Комплекса Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;

- двигаться по территории Комплекса со скоростью не более 20 км/час;

- не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, частей Мест общего пользования, Средств благоустройства территории Комплекса;

- не использовать на территории Комплекса подачу звуковых сигналов;

- не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;

- не заезжать на постоянно или временно закрытые для проезда и парковки территории;

- не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря, в том числе водными (моторными, гребными, несамходными) и наземными спортивными транспортными средствами;

8.2. Запрещается:

- сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть, или прилегающую к проезжей части территорию;

- осуществлять расхождение и обгон транспортных средств в местах расположения аварийно-ремонтных и иных заграждений.

8.3. Посетители Комплекса могут использовать для стоянки своего автотранспорта гостевую парковку. Для длительного пользования машиноместом гостевой парковки Владельцу необходимо заблаговременно обратиться с письменным заявлением к ООО «Мультисервис».

9. Взаимодействие Владельцев с ООО «Мультисервис».

9.1. Владелец не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над ООО «Мультисервис», если такие действия превышают его права, установленные настоящим Договором, а также требовать от ООО «Мультисервис» оказания услуг, не вошедших в настоящие Правила.

9.2. Сотрудники ООО «Мультисервис» не уполномочены принимать пакеты, ключи, деньги и какие-либо предметы для Владельца. Если пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы оставлены у сотрудников ООО «Мультисервис», Владелец полностью принимает на себя риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение имущества, прямо или косвенно связанные с подобными действиями.

9.3. Жалобы, касающиеся сотрудников ООО «Мультисервис» или действий других Владельцев, подаются в письменной форме руководителю ООО «Мультисервис».

10. Общие правила безопасности.

10.1. Наружные двери Помещений должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Владельца – заперты. В случае предполагаемого длительного (более одного месяца) отсутствия Владельца в Помещении она может быть опечатана и сдана под охрану техническими средствами (при их наличии).

10.2. Не допускается нахождение на Комплексе посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями Владельцев, включая почтальонов, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, интервьюеров, сборщиков пожертвований и др.

С Правилами проживания и внутренним распорядком жителей Многоквартирного дома ознакомлен. Гарантирую выполнение.

Управляющая организация

Заказчик

Генеральный директор

_____ **А.П. Троя**

СМЕТА 2015 МСЖК Олимпийская деревня Новогорск			
	ВСЕГО (ГОД)	руб./кв.м	28 дом жилье
	руб./год	в мес	руб/мес
Площадь			5 853,90
Обслуживание инженерных систем			
Зарплата персонала и налоги с ФОТ	1 683 940,16	23,97	140 328,35
Расходные материалы, оборудование	155 735,53	2,22	12 977,96
Итого	1 839 675,68	26,19	153 306,31
Текущий ремонт отдельных элементов здания			
Зарплата персонала и налоги с ФОТ	54 839,12	0,78	4 569,93
Расходные материалы для ремонта	36 643,65	0,52	3 053,64
Итого	91 482,78	1,30	7 623,56
Клининг и благоустройство			
	-	-	-
Расходные материалы внутреннего и внешнего клининга	36 643,65	0,52	3 053,64
Расходные материалы на благоустройство и озеленение	82 448,22	1,17	6 870,69
ГСМ уборочной техники	29 314,92	0,42	2 442,91
ТО и ремонт уборочной техники	22 902,28	0,33	1 908,52
Итого	171 309,08	2,44	14 275,76
Привлечение узкоспециализированных подрядных компаний			
Внутренний и внешний клининг	1 251 302,89	17,81	104 275,24
Техобслуживание лифтов	335 245,62	4,77	27 937,13
Ремонт лифтового оборудования	83 804,23	1,19	6 983,69
Ежегодное техническое освидетельствование лифтов	17 459,21	0,25	1 454,93
Вывоз мусора и снега	155 735,53	2,22	12 977,96
Обслуживание грязезащитных ковров	155 220,00	2,21	12 935,00
Техническое обслуживание автоматической пожарной системы	435 763,38	6,20	36 313,62
Ремонт оборудования автоматической пожарной системы	74 079,77	1,05	6 173,31
Утилизация люминесцентных ламп	600,00	0,01	50,00
Телекоммуникационные услуги	14 657,46	0,21	1 221,46
Поверка средств защиты	4 543,81	0,06	378,65
Поверка КИП	6 137,81	0,09	511,48
Техническое обслуживание шлабумов	7 634,09	0,11	636,17
Проведение замеров сопротивления изоляции	-	-	-
Обеспечение безопасности	549 654,80	7,82	45 804,57
Служба консьержей	2 160 000,00	30,75	180 000,00
Техническое обслуживание домового регуляторного пункта	-	-	-
Ремонт домового регуляторного пункта	-	-	-
Техническое обслуживание оборудования для количества газа и электронного корректора(ПКФ Теплогаз-Центр)	11 242,27	0,16	936,86
Техническое обслуживание газового распределительного пункта(подземный,ГРПБ) ГУП МО Мособлгаз	64 650,10	0,92	5 387,51
Газмонтаж)	118 051,05	1,68	9 837,59
Обследование многоквартирного дома	3 776,62	0,05	314,72
Сантехническая обработка помещений, дератизация, дезинфекция, дезинсекция	17 405,74	0,25	1 450,48
	-	-	-
Итого	5 466 964,39	77,83	455 580,37
Административные расходы по управлению			
Зарплата персонала и налоги с ФОТ	776 112,58	11,05	64 676,05
Сопровождение 1С, ПО	7 695,17	0,11	641,26
Расходы на страхование (лифты, гражданская ответственность)	50 839,06	0,72	4 236,59
ОХР	21 986,19	0,31	1 832,18
Медицинский осмотр	8 397,50	0,12	699,79
Спецодежда	32 251,00	0,46	2 687,58
Обучение и аттестация персонала	23 971,06	0,34	1 997,59
Итого	921 252,56	13,11	76 771,05
Итого	8 490 684,48	120,87	707 557,04
Рентабельность 10%	849 068,45	12,09	70 755,70
Итого	9 339 752,93	132,96	778 312,74
Налог 6%	560 385,18	7,98	46 698,76
	9 900 138,11	140,93	825 011,51
Расчетная ставка на 1 кв.м площади	1 691,20		140,93

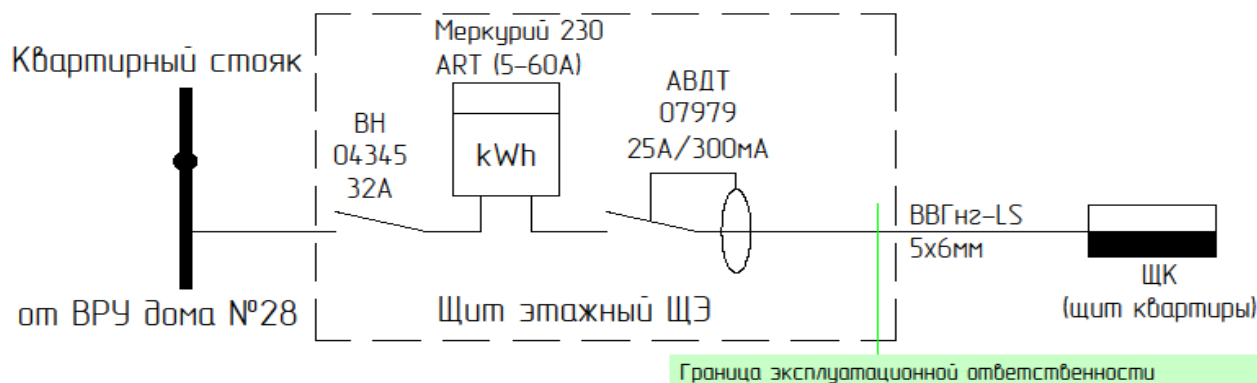
СМЕТА 2015 МСЖК Олимпийская деревня Новогорск			
	ВСЕГО (ГОД)	руб./кв.м	28 дом паркинг
	руб./год	в мес	руб/мес (46м/м)
Площадь			851,90
Обслуживание инженерных систем			
Зарплата персонала и налоги с ФОТ	522 427,04	51,10	43 535,59
Расходные материалы, оборудование	22 663,71	2,22	1 888,64
Итого	545 090,76	53,32	45 424,23
Текущий ремонт отдельных элементов здания			
Зарплата персонала и налоги с ФОТ	7 980,57	0,78	665,05
Расходные материалы для ремонта	5 332,64	0,52	444,39
Итого	13 313,21	1,30	1 109,43
Клининг и благоустройство			
Расходные материалы внутреннего и внешнего клининга	5 332,64	0,52	444,39
Расходные материалы на благоустройство и озеленение	11 998,44	1,17	999,87
ГСМ уборочной техники	4 266,11	0,42	355,51
ГО и ремонт уборочной техники	3 332,90	0,33	277,74
Итого	24 930,08	2,44	2 077,51
Привлечение узкоспециализированных подрядных компаний			
Внутренний и внешний клининг	284 455,71	27,83	23 704,64
Техобслуживание лифтов	48 787,26	4,77	4 065,61
Ремонт лифтового оборудования	12 195,77	1,19	1 016,31
Ежегодное техническое освидетельствование лифтов	2 540,78	0,25	211,73
Вывоз мусора и снега	22 663,71	2,22	1 888,64
Обслуживание грязезащитных ковров	-	-	-
Техническое обслуживание автоматической пожарной системы	63 415,30	6,20	5 284,61
Ремонт оборудования автоматической пожарной системы	10 780,60	1,05	898,38
Утилизация люминесцентных ламп	10 800,00	1,06	900,00
Телекоммуникационные услуги	2 133,06	0,21	177,75
Проверка средств защиты	661,25	0,06	55,10
Проверка КИП	893,22	0,09	74,43
Техническое обслуживание шлагбаумов	1 110,97	0,11	92,58
Проведение замеров сопротивления изоляции	-	-	-
Обеспечение безопасности	79 989,57	7,82	6 665,80
Служба консьержей	-	-	-
Техническое обслуживание домового регуляторного пункта	-	-	-
Ремонт домового регуляторного пункта	-	-	-
Техническое обслуживание оборудования для количества газа и электронного корректора(ПКФ Теплогаз-Центр)	1 636,05	0,16	136,34
Техническое обслуживание газового распределительного пункта(подземный,ГРПБ) ГУП МО Мособлгаз	9 408,33	0,92	784,03
Газомонтаж	17 179,60	1,68	1 431,63
Обследование многоквартирного дома	549,60	0,05	45,80
Сантехническая обработка помещений, дератизация, дезинфекция, дезинсекция	2 533,00	0,25	211,08
Итого	571 733,78	55,93	47 644,48
Административные расходы по управлению			
Зарплата персонала и налоги с ФОТ	112 945,27	11,05	9 412,11
Сопровождение ИС, ПО	1 119,85	0,11	93,32
Расходы на страхование (лифты, гражданская ответственность)	7 398,45	0,72	616,54
ОХР	3 199,58	0,31	266,63
Медицинский осмотр	1 222,06	0,12	101,84
Спецодежда	4 693,39	0,46	391,12
Обучение и аттестация персонала	3 488,43	0,34	290,70
Итого	134 067,04	13,11	11 172,25
Итого	1 289 134,86	126,10	107 427,91
Рентабельность 10%	128 913,49	12,61	10 742,79
Итого	1 418 048,35	138,71	118 170,70
Налог 6%	85 082,90	8,32	7 090,24
	1 503 131,25	147,04	125 260,94
Расчетная ставка на 1 кв.м площади	1 764,45		147,04

СМЕТА 2015 МСЖК Олимпийская деревня Новогорск			
	ВСЕГО (ГОД)	руб./кв.м	28 дом офисы
	руб./год	в мес	руб/мес
Площадь			1 354,40
Обслуживание инженерных систем			
Зарплата персонала и налоги с ФОТ	830 584,80	51,10	69 215,40
Расходные материалы, оборудование	36 032,08	2,22	3 002,67
Итого	866 616,88	53,32	72 218,07
Текущий ремонт отдельных элементов здания			
Зарплата персонала и налоги с ФОТ	12 687,97	0,78	1 057,33
Расходные материалы для ремонта	8 478,14	0,52	706,51
Итого	21 166,11	1,30	1 763,84
Клининг и благоустройство			
	-	-	-
Расходные материалы внутреннего и внешнего клининга	8 478,14	0,52	706,51
Расходные материалы на благоустройство и озеленение	19 075,81	1,17	1 589,65
ГСМ уборочной техники	6 782,51	0,42	565,21
ТО и ремонт уборочной техники	5 298,84	0,33	441,57
Итого	39 635,29	2,44	3 302,94
Привлечение узкоспециализированных подрядных компаний			
Внутренний и внешний клининг	16 305,99	1,00	1 358,83
Техобслуживание лифтов	-	-	-
Ремонт лифтового оборудования	-	-	-
Ежегодное техническое освидетельствование лифтов	-	-	-
Вывоз мусора и снега	36 032,08	2,22	3 002,67
Обслуживание грязезащитных ковров	-	-	-
Техническое обслуживание автоматической пожарной системы	100 821,32	6,20	8 401,78
Ремонт оборудования автоматической пожарной системы	17 139,62	1,05	1 428,30
Утилизация люминесцентных ламп	600,00	0,04	50,00
Телекоммуникационные услуги	3 391,25	0,21	282,60
Поверка средств защиты	1 051,29	0,06	87,61
Поверка КИП	1 420,09	0,09	118,34
Техническое обслуживание шлабгаумов	1 766,28	0,11	147,19
Проведение замеров сопротивления изоляции	-	-	-
Обеспечение безопасности	127 172,05	7,82	10 597,67
Служба консьержей	-	-	-
Техническое обслуживание домового регуляторного пункта	-	-	-
Ремонт домового регуляторного пункта	-	-	-
Техническое обслуживание оборудования для количества газа и электронного корректора(ПКФ Теплогаз-Центр)	2 601,09	0,16	216,76
Техническое обслуживание газового распределительного пункта(подземный,ГРПБ) ГУП МО Мособлгаз	14 957,91	0,92	1 246,49
Газмонтаж	27 313,13	1,68	2 276,09
Обследование многоквартирного дома	873,78	0,05	72,82
Сантехническая обработка помещений, дератизация, дезинфекция, дезинсекция	4 027,11	0,25	335,59
	-	-	-
Итого	355 473,01	21,87	29 622,75
Административные расходы по управлению			
Зарплата персонала и налоги с ФОТ	179 566,94	11,05	14 963,91
Сопровождение ИС, ПО	1 780,41	0,11	148,37
Расходы на страхование (лифты, гражданская ответственность)	11 762,49	0,72	980,21
ОХР	5 086,88	0,31	423,91
Медицинский осмотр	1 942,91	0,12	161,91
Спецодежда	7 461,82	0,46	621,82
Обучение и аттестация персонала	5 546,11	0,34	462,18
Итого	213 147,55	13,11	17 762,30
Итого	1 496 038,84	92,05	124 669,90
Рентабельность 10%	149 603,88	9,20	12 466,99
Итого	1 645 642,72	101,25	137 136,89
Налог 6%	98 738,56	6,08	8 228,21
	1 744 381,29	107,33	145 365,11
Расчетная ставка на 1 кв.м площади	1 287,94		107,33

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

между **ООО «Мультисервис»** и потребителем ресурсов _____ - собственником жилого помещения – квартиры № __, расположенной в доме №28, находящегося по адресу: Московская область, г. Химки, мкр-н. Новогорск, ул. Олимпийская, многофункциональный спортивно-жилой комплекс «Олимпийская деревня «Новогорск».

1. Технические условия, выданные ООО «Мультисервис» от «__» _____ 201__ года на расчетную нагрузку 9,2кВт.
2. Электроснабжение «потребителя» осуществляется от щита этажного (ЩЭ) согласно следующей схеме:



3. Схема внешнего электроснабжения соответствует III категории надежности. Требуемая категория 3 согласно ТУ.
4. Нулевая точка, трансформатор, от которого осуществляется электроснабжение потребителя, заземлена наглухо.
5. Границей эксплуатационной ответственности являются наконечники отходящего на квартиру кабеля в этажном щите.
6. Защита, установленная на квартиру в этажном щите 25 А, 380В.
7. «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».
8. Установка источников бесперебойного питания должна быть согласованна с ООО «Мультисервис».
8. При изменении условий, предусмотренных данным актом акт подлежит переоформлению.

Управляющая организация

Заказчик

Генеральный директор

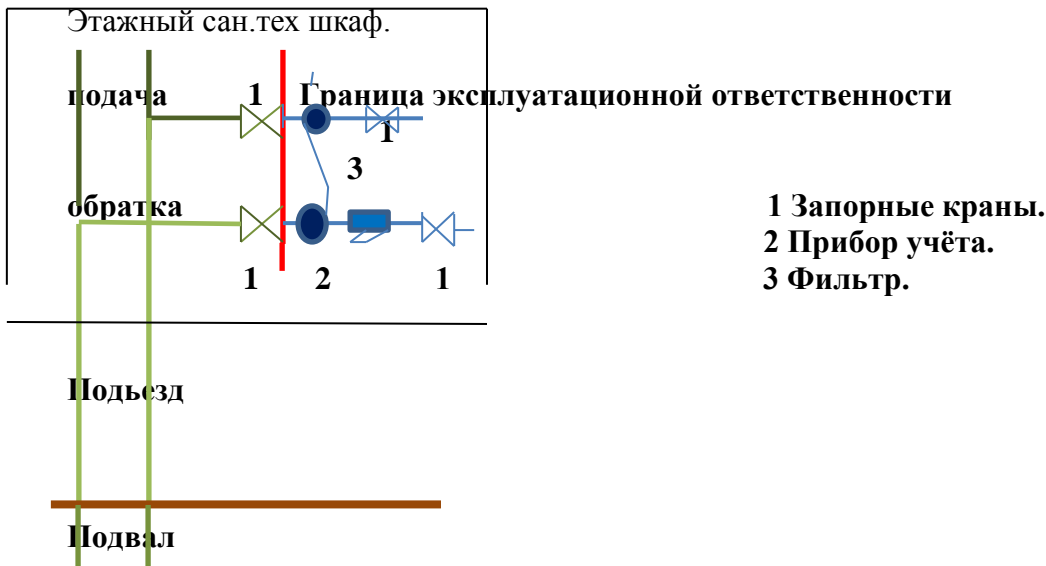
_____ **А.П. Троя**

А К Т №ОВ-
разграничения эксплуатационной ответственности систем отопления

Настоящий акт составлен представителями:

ООО «Мультисервис» и потребителем ресурсов _____ - собственником жилого помещения – квартиры № _____, расположенной в доме №28, находящегося по адресу: Московская область, г. Химки, мкр-н. Новогорск, ул. Олимпийская, жилой комплекс «Олимпийская деревня «Новогорск» о границах эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности систем отопления.

Граница эксплуатационной ответственности, ограничивается запорными шаровыми кранами отопления. На схеме граница эксплуатационной ответственности, обозначена красной линией. Зелёным цветом, обозначены трубопроводы относящиеся к эксплуатационной ответственности ООО «Мультисервис». Синим цветом, обозначены трубопроводы относящиеся к эксплуатационной ответственности собственника квартиры. Стояки выполнены трубой 1. ¼, отводы на квартиру трубой ½.



Подписи сторон:

Управляющая организация

Заказчик

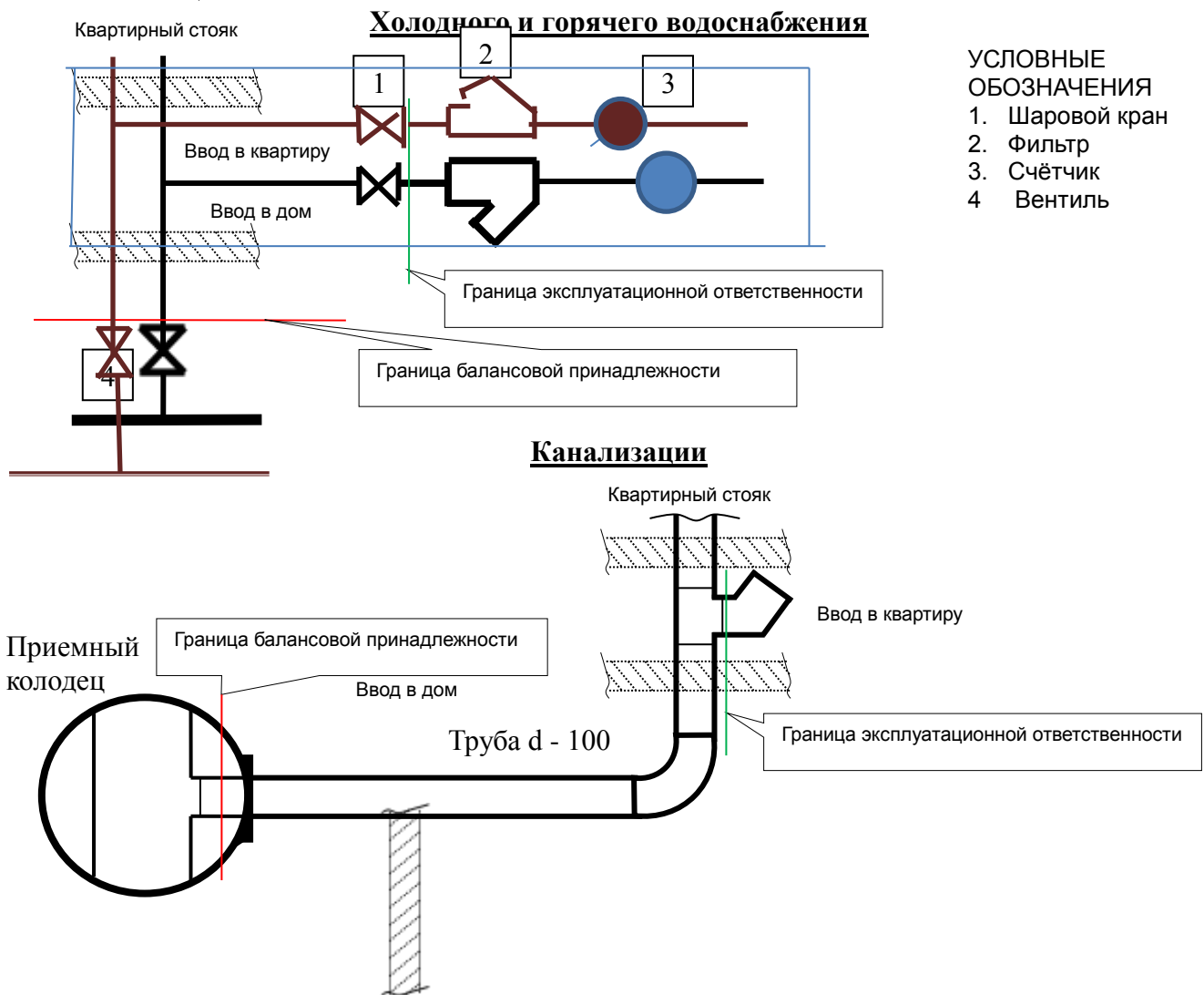
Генеральный директор
ООО «МУЛЬТИСЕРВИС»

_____ (А.П. Троя)

А К Т
разграничения эксплуатационной ответственности систем водоснабжения и
канализации

Настоящий акт составлен представителями:

ООО «Мультисервис» и потребителем ресурсов _____ -
собственником жилого помещения – квартиры № _____ расположенной в доме
№28, находящегося по адресу: Московская область, г. Химки, мкр-н. Новогорск, ул.
Олимпийская, жилой комплекс «Олимпийская деревня «Новогорск» о границах
эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности систем водоснабжения
и канализации:



Подписи сторон:

ООО «Мультисервис»
Генеральный директор _____ /А.П.Троя/

Потребитель:

Владелец (собственник) _____ / /

Перечень общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, мкр-н Новогорск, ул. Олимпийская, д 28.

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

Этаж	Назначение помещений	Площадь помещений общего пользования
подвальный	Лестничная клетка	15,5
	Тамбур	5,9
	Тамбур	3,9
	Лифтовый холл	5,6
	Лифтовая шахта	4,7
	Лестничная клетка	16,0
	Тамбур	2,6
	Тамбур	4,8
	Лифтовый холл	5,6
	Лифтовая шахта	4,7
1.	Тамбур	6,9
	Вестибюль	88,9
	Колясочная	7,9
	Туалет	4,7
	Лифтовый холл	5,6
	Лестничная клетка	15,3
	Коридор	3,6
	Лифтовый холл	5,6
	Коридор	3,7
	Лестничная клетка	15,4
2.	Коридор	24,3
	Лифтовый холл	5,6
	Лестничная клетка	15,3
	Коридор	18,6
	Лифтовый холл	5,5
	Лестничная клетка	15,4
3.	Коридор	24,9
	Лифтовый холл	5,6
	Лестничная клетка	15,3
	Коридор	18,4
	Лифтовый холл	5,5
	Лестничная клетка	15,4
4.	Коридор	24,6
	Лифтовый холл	5,6
	Лестничная клетка	15,3
	Коридор	18,9
	Лифтовый холл	5,5
	Лестничная клетка	15,4
5.	Коридор	24,0

	Лифтовый холл	5,6
	Лестничная клетка	15,3
	Коридор	20,7
	Лифтовый холл	5,5
	Лестничная клетка	15,4
6.	Коридор	21,2
	Коридор	14,1
	Лифтовый холл	5,6
	Лестничная клетка	15,4
	Коридор	21,2
	Лестничная клетка	15,3
7.	Коридор	7,2
	Лифтовый холл	5,6
	Лестничная клетка	15,3
	Лестничная клетка	15,4
Тех.этаж	Коридор	16,9
	Лестничная клетка	15,3
	Лестничная клетка	15,3
Итого по помещению № 003		752,3
1.	Тамбур	5,3
	Вестибюль	7,2
	Лестничная клетка	18,4
2.	Лестничная клетка	18,4
3.	Лестничная клетка	18,4
4.	Лестничная клетка	18,4
5.	Лестничная клетка	18,4
Итого по помещению № 005		104,5
подвальный	Тамбур	4,8
	Лифтовый холл	5,7
	Лифтовая шахта	4,7
	Тамбур	4,1
	Лестничная клетка	16,1
	Тамбур	4,1
	Лифтовый холл	5,5
	Лифтовая шахта	4,7
1.	Тамбур	6,5
	Вестибюль	93,8
	Колясочная	7,8
	Санузел	3,0
	Коридор	3,7
	Лестничная клетка	7,5
	Коридор	7,4
	Лифтовый холл	5,6
	Лифтовый холл	5,7
	Коридор	3,3
	Лестничная клетка	15,5
2.	Коридор	21,6
	Лифтовый холл	5,6
	Лестничная клетка	15,6
	Коридор	16,7
	Лифтовый холл	5,5
	Лестничная клетка	15,5
3.	Коридор	21,5

	Лифтовый холл	5,7
	Лестничная клетка	15,6
	Коридор	16,9
	Лифтовый холл	5,5
	Лестничная клетка	15,5
4.	Коридор	21,5
	Лифтовый холл	5,7
	Лестничная клетка	15,6
	Коридор	17,0
	Лифтовый холл	5,5
	Лестничная клетка	15,5
5.	Коридор	21,8
	Лифтовый холл	5,7
	Лестничная клетка	15,6
	Коридор	16,8
	Лифтовый холл	5,5
	Лестничная клетка	15,5
6.	Коридор	21,9
	Лифтовый холл	5,6
	Лестничная клетка	15,7
	Коридор	16,8
	Лифтовый холл	5,5
	Лестничная клетка	15,5
7.	Коридор	18,2
	Лифтовый холл	5,7
	Лестничная клетка	15,7
	Коридор	15,4
	Лифтовый холл	5,5
	Лестничная клетка	15,5
Тех.этаж	Коридор	4,2
	Лестничная клетка	15,7
	Коридор	20,8
	Лестничная клетка	15,5
	Лестничная клетка	15,7
	Лестничная клетка	15,5
Итого по помещению № 007		776,8
	ИТОГО:	1633,8

ПОМЕЩЕНИЯ, используемые для обслуживания дома

Этаж	Назначение помещений	Площадь помещений общего пользования
1.	Лестница	12,1
	Лестница	12,1
Подвальный	Тамбур	4,4
	Насосная пожаротушения	37,0
	Помещение водоочистки	28,8
	Насосная хозяйственной воды	38,5
	Приточная венткамера	19,7
	Техническое помещение	6,0
Итого по помещению № 019		158,6
Подвальный	Венткамера	30,3

	Помещение вентиляторов	22,3
Итого по помещению № 020		52,6
Подвальный	основная	10,8
Итого по помещению № 021		10,8
Подвальный	вспомогательная	15,6
Итого по помещению № 022		15,6
Подвальный	Помещение вентилятора	27,0
	Техническое помещение	10,8
Итого по помещению № 024		37,8
1.	Основная	14,0
Итого по помещению № 002		14,0
б.	Основная	79,4
Итого по помещению № 014		79,4
Тех.этаж	Основная	11,0
Итого по помещению № 016		11,0
Тех.этаж	Основная	11,0
Итого по помещению № 017		11,0
Тех.этаж	Основная	11,0
Итого по помещению № 018		11,0
	ИТОГО:	412,9

1. Система водоснабжения ХВС– оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности, техническим паспортом объекта.
2. Система водоотведения – оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности, техническим паспортом объекта.
3. Система отопления от кв. котельной на газе – оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности, техническим паспортом объекта.
4. Санитарно-техническое оборудование мест общего пользования в соответствии с техническим паспортом объекта.
5. Система водоснабжения ГВС (центральное) – оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности, техническим паспортом объекта.
6. Лифтовое оборудование: пассажирский лифт Kone,– 4шт.
7. Система телефонной связи в соответствии с техническим паспортом объекта.
8. Система электроснабжения – оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности, техническим паспортом объекта.
9. Система вентиляции - в соответствии с техническим паспортом объекта.
10. Автоматическая пожарная сигнализация в соответствии с техническим паспортом объекта.
11. Крыша –в соответствии с техническим паспортом здания (плоская с внутренним организованным водостоком; покрытие – рулонное, из 2-х слоев «Техноэласт Титан»).
12. Фасад – в соответствии с техническим паспортом здания (клинкерная плитка, плиты из натурального травертина).

Управляющая компания

Генеральный директор

_____ **А.П. Троя**

Заказчик

Характеристика Многоквартирного дома.

Общие сведения		
1	Назначение	Жилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	А
4	Общая площадь /основная (кв.м.)	11 047,7/11 034,5
5	Число этажей надземной части / подземной части	7 / подвал
6	Год постройки	2013

Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели.

Строительный объем 58 739 куб.м. Число лестниц 4 шт.
Площадь лоджий, балконов 13,2 кв.м.
Общая площадь здания 11 034,5 кв.м., в том числе площадь технических помещений 412,9 кв.м.
площадь помещений общего пользования 1 633,6 кв.м.; площадь прочих нежилых помещений 3 131,0 кв.м.
Площадь здания:
Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (с коэф.) 11 047,7 кв.м.
жилые помещения: общая площадь квартир 5870,2 кв.м., в том числе жилая площадь 4 261,2 кв.м.

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат			
Квартиры	Количество	Площадь	
		общая	жилая
1-комнатные	23	1 178,2	786,0
2-комнатные	37	3 374,5	2 404,9
3-комнатные	6	678,8	538,3
4-комнатные	1	186,8	157,3
5-комнатные	2	451,9	374,7
Всего	69	5 870,2	4261,2

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей		
В квартирах		
кол-во жилых		площадь, кв.м.
квартир	комнат	жилая
69	129	5 857,0

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	23	1 178,2	786,0	392,2	1 178,2
2	2-комнатные	37	3 374,5	2 404,9	969,6	3 374,5
3	3-комнатные	6	678,6	538,3	140,3	678,6
4	4-комнатные	1	186,8	157,3	29,5	186,8
5	5-комнатные	2	451,9	374,7	77,2	451,9

Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки)			
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	
1	Фундамент	монолитная ж/б плита толщиной 700 мм	
2	Стены, перегородки	Стены: тип 1 – монолит, ж/б, минераловатные плиты, клинкерная плитка; тип 2 – кирпич 380 мм, минераловатные плиты, армированная сетка; тип 3 - кирпич 380 мм, минераловатные плиты, плита из натурального травертина. Перегородки: кирпичные.	
3	Перекрытия	чердачное	монолитное железобетонное
		междуэтажное	монолитное железобетонное
		надподвальное	монолитное железобетонное
4	Крыша	Кровля плоская с внутренним организованным водостоком, покрытие рулонное из 2-х слоев «Техноэласт Титан».	
5	Полы	Цементно-песчаная стяжка.	
6	Проемы	оконные	Окна и балконные двери ПВХ профиль с двухкамерными стеклопакетами, витражи – алюминиевый профиль с двухкамерными стеклопакетами.
		дверные	деревянные
7	Отделочные работы	Наружная отделка – плиты из натурального травертина.	
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Водопровод (центральный), канализация (центральная), отопление от кр. котельной на газе, ванные душ с горячей водой, горячее водоснабжение (центральное), лифты пассажирские, телефоны, электроосвещение, вентиляция, сигнализация пожарная.	
9	Прочие работы	Отмостки, благоустройство.	

Благоустройство общей площади жилых помещений здания (кв.м)	
Вид благоустройства	Площадь
водопровод (центральный)	5 857,0
канализация (центральная)	5 857,0
отопление от кр. котельной на газе	5 857,0
горячее водоснабжение централизованное	5 857,0
газоснабжение централизованное для газового снабжения котельной	5 857,0
электроснабжение	5 857,0
вентиляция	5 857,0
сигнализация пожарная	5 857,0
ванные душ с горячей водой	5 857,0
лифты пассажирские	5 857,0
телефоны	5 857,0

Управляющая организация

Заказчик

Генеральный директор

_____ А.П. Троя

«УТВЕРЖДАЮ»
Заместитель генерального
Директора ООО «Мультисервис»

«01» января 2015г.

«__» _____ 201_ года

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, д.28.

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».

Настоящие Технические условия (далее по тексту - ТУ) содержат информацию, необходимую для разработки проектной документации, а также требования к оформлению и содержанию документации, предоставляемой на согласование в Управляющую организацию (далее – УО).

Комплект проектной документации состоит из альбома чертежей по перепланировке «Архитектурные решения» и по переустройству «Инженерные системы». В случае, если перепланировка квартиры не производится, проектная документация разрабатывается в составе альбома чертежей «Инженерные системы».

Проектная организация, привлекаемая для разработки документации должна иметь допуск СРО на соответствующие виды деятельности. Копия допуска СРО, заверенная печатью организации прилагается к каждому альбому чертежей.

Документация предоставляется на согласование в виде сброшюрованных альбомов формата А3 в 1 (одном) экземпляре и в электронном виде в формате PDF. Подпись Главного архитектора (Главного инженера) проекта заверяется печатью организации.

УО имеет полное право отказать в согласовании проектной документации, не соответствующей требованиям ТУ. Ответственность за информирование проектной организации в части содержания настоящих ТУ возлагается на владельца квартиры.

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 один экземпляр согласованной проектной документации для осуществления технического надзора;
- передать Управляющей организации 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 организации 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 организацией после приёмки выполненных ремонтно-строительных и пуско-наладочных работ комиссией с участием владельца квартиры, подрядных организаций, выполнявших работы, представителей Управляющей организации, а также государственных надзорных органов и оформления соответствующих актов.

Настоящие технические условия подлежат переоформлению в Управляющей организации 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.

РАЗДЕЛ «АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ»

Конструкция дома – монолитный железобетон (плиты перекрытия, колонны, шахты лифта, стены лестничных клеток). Ограждающие конструкции выполнены из кирпича. В качестве облицовочного материала используется натуральный травертин и клинкерная плитка. По проекту здания нормативная равномерно распределённая нагрузка на перекрытия допускается не более 150 кг м^2 ; от конструкций полов и перегородок - не более 200 м^2 . Раздел АР «Архитектурные решения» (далее – АР) разрабатывается на основании Технического паспорта БТИ, с учетом требований настоящих ТУ, в строгом соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

Проект перепланировки выполняется в соответствии с СП 54.13330.201 «Здания жилые многоквартирные», МГСН 3.01-01 «Жилые здания» и содержит:

- исходные данные (Технический паспорт БТИ);
- Ведомость чертежей основного комплекта АР;
- пояснительную записку с перечнем противопожарных мероприятий;
- планы помещений квартиры до и после переустройства с приложением экспликаций помещений и планов расстановки сантехнического оборудования;
- конструкции перегородок с узлами крепления к несущим стенам;
- конструкция полов со схемами устройства звукоизоляции и гидроизоляции «мокрых» зон.

Снос, ослабление сечений, пробивка ниш, борозд, отверстий в силовых (несущих) элементах здания (колонн, пилонов, монолитных стен и перекрытий), а также изменения нормативной распределенной нагрузки не допускается.

Если проектом перепланировки предусмотрено устройство проемов в несущих стенах, заказывается Техническое заключение на обследование несущих конструкций с привлечением организации, имеющей допуск СРО на данный вид деятельности. На основании заключения разрабатывается проект устройства и усиления проемов в несущих конструкциях здания (помещения), и согласовывается с автором проекта дома.

При разработке проекта должны быть соблюдены следующие требования:

- конструкцией полов предусмотреть звукоизоляцию по всей площади помещений (обеспечивающая нормативные уровни шума согласно СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»), а также гидроизоляцию помещений санузлов и кухни;
- при устройстве межкомнатных перегородок использовать, преимущественно из облегченных материалов (пенобетонные, пазогребневые блоки); кирпич допускается применять лишь в тех случаях, когда нагрузка на перекрытия не превысит проектную;
- в случае устройства перегородок из гипсокартона предусмотреть мероприятия по звукоизоляции помещений;
- в санузлах и ванных комнатах использовать влагостойкие материалы;
- для прокладки коммуникаций вдоль монолитных конструкций, а также размещения на монолитных участках стен различного оборудования, использовать фальш-панели;
- конструкция потолков должна предусматривать возможность прокладки инженерных коммуникаций в запотолочном пространстве, а также установку встроенных светильников.

Не допускается:

- объединение жилых комнат и кухонь с застекленными лоджиями и балконами (пп. 3 п. 1 «Мероприятий по переустройству» Приложения 1 к Постановлению №73-ПП от 08.02.2005 г. В ред. № 883-ПП от 15.11.2005 г.);
- устройство жилых комнат и кухонь без непосредственного естественного освещения (п. 5.1 СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям»);
- разборка (полная или частичная) наружных ограждающих конструкций, межквартирных перегородок и устройство проемов в межквартирных стенах, за исключением объединения двух квартир (пп. 3 п. 2 «Мероприятия по перепланировке» Приложения 1 к Постановлению № 73-ПП от 08.02. 2005 г. в ред. № 883-ПП от 15.11.2005 г.);
- размещение санузлов (туалетов, ванных комнат или душевых) непосредственно над жилыми комнатами и кухнями соседних квартир, расширение и перенос санузлов за счет жилых и кухонных зон (п. 9.22 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»);
- демонтаж, заужение сечений или изменение конфигурации вентиляционных шахт;
- устройство каминов на твердом топливе в квартирах на всех этажах жилого дома, кроме верхнего этажа, а также любого уровня многоуровневой квартиры, размещенной последней по высоте в доме (п. 8.7 СНиП 31-01-2003. и. 3.43 МГСН 3.01-01 «Жилые здания»).

РАЗДЕЛ «ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ»

Инженерные коммуникации здания разработаны с учетом современных требований комфорта и интегрированы в сложную систему. проектные решения, не учитывающие требования настоящих ТУ могут привести к отклонениям от режима нормального функционирования общедомовых инженерных систем. Перед началом проектных работ необходимо внимательно изучить основные положения, настоящего документа, а в процессе проектирования тщательно их соблюдать.

Оформление проектной документации должно соответствовать ГОСТ Р 21.1101, Р 21.1001 (2009г.)

Альбом «Инженерные системы» содержит:

- исходную информацию (акты разграничения балансовой принадлежности по системам);
- ссылки на регламентирующие документы;
- пояснительную записку;
- планы расположения оборудования и прокладки коммуникаций;
- структурные (аксонометрические) схемы;
- необходимые таблицы, расчеты и т.п.;
- спецификацию оборудования и материалов.

Отклонения от расчетных значений энергетических ресурсов, предусмотренных общедомовым проектом на квартиру допускается только при условии предоставления обоснованных расчетов и согласования с Главным инженером УО. В этом случае переоформляются акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности. Проектная документация, при необходимости направляется на дополнительное согласование во внешние инстанции.

При разработке раздела должны быть соблюдены следующие требования:

- прокладку коммуникаций систем отопления и водоснабжения следует предусматривать преимущественно в стяжках полов, фреоновых трубопроводов и дренажных систем - в запотолочном пространстве подвесных потолков. Допускается прокладка коммуникаций в защитном штукатурном слое стен с проведением мероприятий по защите трубопроводов от механических повреждений;
- при прохождении коммуникациями перегородок (ограждающих конструкций) предусмотреть установку закладных труб с заделкой зазоров материалами, обеспечивающими сменяемость коммуникаций, без снижения предела огнестойкости конструкции;
- материалы и оборудование, применяемые при скрытой прокладке труб, должны предусматривать соединения только технологией продольной и радиальной запрессовки сертифицированных в РФ фирм (REHAU, OVENTROP, KAN, VIRSBO);

- на распределительных гребенках на вводе установить отсечные краны, автоматический воздухоотводчик и сливной кран; подключение отходящих трубопроводов выполнить через запорную арматуру;
- предусмотреть теплоизоляцию трубопроводов трубами «Энергофлекс» отечественного производства (или аналогичными материалами);
- прокладку кабельно-проводниковой продукции предусматривать в закладных диэлектрических трубах, имеющих сертификат пожарной безопасности в соответствии с НПБ-246, преимущественно в запотолочном пространстве подшивных потолков; допускается прокладка электросети в закладных трубах в стяжках полов, а также в бороздах (штробах) стен в защитном штукатурном слое, при этом, желательно обеспечить возможность сменяемости проводки;
- прокладка электрических и слаботочных сетей выполняется отдельно;
- установка розеток на элементах несущих конструкций здания возможна только при условии дополнительного оштукатуривания на толщину не менее 50 мм или устройства фальш-стен;
- в случае необходимости прохождения инженерными коммуникациями (канализация, водоснабжение, вентиляция и т.д.) капитальных конструкций согласовывать такие узлы с Управляющей организацией;
- коммуникационные ниши в местах установки запорной, регулирующей и отключающей аппаратуры должны иметь проёмы размерами не менее 700x400 мм к свету, закрытые дверцами или легкосъёмными элементами.

Не допускается

- перенос радиаторов на лоджии и балконы (в том числе, застекленные), устройство теплых полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления (п. 1 «Мероприятий по переустройству» Приложения 1 к Постановлению № 73-ПП от 08.02.2005 г. в ред. № 883-ПП от 15.11.2005 г.);
- нарушение целостности несущих конструкций, в том числе штробление, сверление и т.п.;
- прокладка инженерных коммуникаций в межквартирных стенах смежных квартир;
- демонтаж, зауужение сечений или прохождение коммуникациями вентиляционных шахт в строительном исполнении, ослабление кладки штробами, бороздами;
- уменьшение сечений стояков, установка на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств;
- ограничение доступа к оборудованию (электрическим шкафам, вентилям, автоматическим воздухоотводчикам кранам и пр.) - п. 10.6 СНИП 31-01-2003, а также установка отключающих (регулирующих) устройств на общедомовых инженерных сетях (п. 3.6 Приложения 2 к Постановлению Правительства Москвы № 73-ПП от 08.02.2005 г, в ред. №883-ПП от 15.11.2005 г.);
- размещение на одной вертикальной оси коллекторов системы отопления, слаботочных и силовых щитов;
- установка квартирных коллекторов отопления и водоснабжения за пределами санитарно-технических ниш.

«Вентиляция и кондиционирование»

Проектом здания предусмотрена общеобменная вентиляция с отдельными вытяжными каналами для санузлов и кухонных зон. Приток воздуха в жилые помещения предусмотрен естественным проветриванием путем открытия фрамуг, форточек, створок и т.д. Центральная система кондиционирования не предусмотрена. Оборудование квартиры приточно-вытяжной системой вентиляции или системой кондиционирования возможно при условии разработки и согласование с УО соответствующей проектной документации.

При разработке проекта должны быть соблюдены следующие требования:

- установка оборудования (наружных блоков кондиционирования) разрешается в специальных местах, предусмотренных проектной документацией;
- отвод конденсата от внутренних блоков выполнить в бытовую канализацию, с соблюдением уклонов; при наличии контруклонов использовать дренажные помпы;

- обеспечить доступ к месту врезки дренажного трубопровода для отвода конденсата через сифон;
- предусмотреть обратный клапан на воздуховодах общеобменной вентиляции;
- при установке оборудования за пределами собственного помещения должны быть предусмотрены мероприятия по защите от шума (вибровставки, защитные кожухи);
- не допускается подключение к существующей системе общеобменной вентиляции дополнительного оборудования без согласования со специалистами УО;
- запрещается использование выделенных вентиляционных каналов кухонь и санузлов не по назначению.

«Отопление»

Проектом здания предусмотрено централизованное отопление от ИТП здания с распределением теплоносителя по стоякам. На квартиру выделена тепловая мощность в соответствии с актом разграничения. Разработка и согласование с УО раздела «Отопление» требуется в случае изменения планировки квартиры, а также намерений внести изменения в существующую систему отопления квартиры (включая, замену радиаторов, трубопроводов и т.п.). Учет потребленной тепловой энергии осуществляется теплосчетчиками в технологической нише, расположенной на приквартирной площадке (МОП).

При разработке проекта должны быть соблюдены следующие требования:

- квартирные шкафы запроектировать встроенными, с внутренним распределительным коллектором из нержавеющей стали фирмы Oventrop (или аналогичного качества),
- для регулирования теплоотдачи приборов предусмотреть установку терморегуляторов;
- допускается установка биметаллических/стальных радиаторов (конвекторов), рассчитанных на рабочее давление не менее 10 бар;
- удаления воздушных пробок из системы отопления предусмотреть клапаны для выпуска воздуха (типа Маевского);
- квартирные системы отопления оборудуются запорно-спускной и регулирующей арматурой;
- в случае замены существующего материала на иной, необходимо в стяжке или штробе прокладывать трубопровод целым куском от коллектора до радиатора;

Превышение тепловых нагрузок, определенных проектом здания не допускается без оформления установленным порядком изменений в акте разграничения балансовой принадлежности и согласования проектной документации в УО.

«Водоснабжение и канализация»

Водоснабжение квартиры осуществляется по стоякам центральной системы водоснабжения здания в соответствии с проектом здания. Разработка и согласование с УО раздела «Водоснабжение и канализация» требуется для всех квартир. Узел подключения к общедомовой системе водоснабжения в проектной документации должен соответствовать акту разграничения.

Приборы учёта ХВС и ГВС установлены застройщиком и опломбированы УО. Любые работы по переносу или установке другой арматуры связанной со снятием пломбы, должны производиться только с согласованием УО.

При разработке проекта должны быть соблюдены следующие требования:

- подключение к стоякам канализации предусмотреть при помощи специальных муфт (KONFIX) фирмы PAM GLOBAL;
- все повороты разводящей магистрали системы канализации выполняются с помощью отводов 45 град;
- в местах расположения ревизионных люков на стояках канализации, предусмотреть съемные элементы;
- во избежание подмесов в системе водоснабжения квартиры, необходимо устанавливать на выпусках распределительных коллекторов ГВС и ХВС обратные клапаны;
- на каждом стояке ХВС, ГВС установить систему защиты от протечек;
- Запрещается установка стальных панельных радиаторов типа KERMI, KORADO, или аналогичных с рабочим давлением 1 бар.

«Электрооборудование и электроосвещение»

Электроснабжение квартиры осуществляется от этажного щита в соответствии с проектом здания. Разработка и согласование с УО раздела «Электрооборудование и электроосвещение» осуществляется для всех квартир в соответствии с актом разграничения и настоящими ТУ. Расчётная нагрузка электропотребления квартиры определяется на основании проекта электроснабжения и указывается в акте разграничения. Учет электрической энергии осуществляется трехфазным электронным счетчиком прямого включения типа «Меркурий 230 ART (380/220В, 5(60)А), размещенным в этажном щите.

При разработке проекта должны быть соблюдены следующие требования:

- подключение электроприёмников в пределах расчётной проектной нагрузки предусмотреть от квартирного электрического щита;
- прокладка осветительной сети, розеточной сети, а также бытовых потребителей предусмотреть отдельными групповыми линиями;
- при выборе марки и сечения групповых линий руководствоваться положениями СП 31110-2003г., используя кабель, имеющий сертификат пожарной безопасности в соответствии с НПБ-246 (не распространяющий горение) 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;
- для электропитания щита слабых сигналов предусмотреть отдельный автоматический выключатель номиналом 10А;
- штепсельные розетки должны быть оснащены заземляющим контактом, защитными шторками и соответствовать требованиям ПУЭ п.7.1.49;
- в ванных 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;
- установка устройств управления в ванных комнатах и душевых запрещена, за исключением устройств, приводимых в действие шнуром; допускается использование выключателей, встроены в мебель для ванных комнат в заводском исполнении;
- запрещается перенос квартирных электрических щитов относительно места, предусмотренного общедомовым проектом, а также ограничение к ним доступа;

Присоединение дополнительных электрических нагрузок, превышающих выделенную мощность, разрешается после оформления установленным порядком с внесением изменений в акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, проектную документацию и т.д.

«Пожарная сигнализация»

Проектом здания предусмотрена центральная система пожарной сигнализации на базе Volide с использованием адресных датчиков. Разработка и согласование с УО раздела «Пожарная сигнализация» требуется в случае изменения планировки квартиры, а также намерений внести изменения в существующую систему пожарной сигнализации квартиры (включая, замену датчиков, пожарных извещателей и т.д.).

При разработке проекта должны быть соблюдены следующие требования:

- предусмотреть установку не менее 2-х датчиков в каждом помещении квартиры, за исключением помещений с мокрыми процессами: санузлов, ванных комнат, душевых, постирочных, саун;
- в помещениях кухонь и местах, предназначенных для курения с целью исключения ложных срабатываний системы, рекомендуется установка тепловых датчиков на расстоянии не менее 0.5м от осветительных приборов, во всех остальных помещениях дымовых датчиков, совместимых с общедомовой системой;

- при приобретении системы квартирного пожарного датчика, обратить внимание на его совместимость с координатной системой, установленной в общей линии пожарной сигнализации (фирма «VIZIT»)

- 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.

«Слаботочные системы»

Проектом задания предусмотрен ввод в квартиру кабеля ВТР для обеспечения Izernet сигнала витой пары для телефонии, а также кабель радиовещания ТППЭП.

Необходимо установить щит слабых сигналов (ЩСС) размерами не менее 400x400x150 (500x300x150) в доступном для обслуживания месте. В ЩСС установить двойную электрическую розетку напряжением 220В. Прокладка слаботочных кабелей осуществляется от ЩСС до индивидуального конечного потребителя 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. Расстояние между силовыми линиями и линиями связи при параллельной прокладке должно быть не менее 300 мм. Телефонную, компьютерную, а также дополнительную телевизионную сеть выполнить кабелем UTP-5е с использованием разъемов RJ45 в соответствии с требованиями стандарта EIA/TIA 568B UTP.

При разработке проекта должны быть соблюдены следующие требования:

Телевизионная сеть

- основная сеть телевизионного эфирного вещания прокладывается коаксиальным кабелем типа RG6, SAT 700-703, DJ113;

- телевизионные розетки используются оконечные без делителей;

- дополнительно к каждой TV розетке предусматривается линия кабелем UTP-5е.

Видеодомофонная система

- от ЩСС квартиры до места установки видеодомофона проложить 2 кабеля UTP-5е и 1 кабель RG-6 (SAT-703); предусмотреть силовой вывод для электропитания видеодомофона;

- от ЩСС квартиры до места установки индивидуальной вызывной видеопанели проложить 2 кабеля UTP-5е и 1 кабель RG-6 (SAT-703);

- индивидуальная вызывная панель устанавливается на высоте 1600 мм от чистого пола со стороны ручки входной двери;

- место расположения видеодомофона определяется заказчиком.

- при приобретении системы квартирного видеодомофона, обратить внимание на его совместимость с координатной системой, установленной в общей линии домофонии (фирма «VIZIT»)

Телефонная и компьютерная сети

- предусмотреть прокладку индивидуальных линий кабелем UTP-5е до каждого потребителя с применением разъемов RJ 45;

- в ЩСС квартиры установить плинт (клеммник) для подключения телефонных линий;

- расположение беспроводных устройств производить с учетом проводящих способностей внутренних перегородок квартиры.

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

Главный инженер _____

Технические условия получил: владелец квартиры _____