

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Химки

«21» ИЮНЯ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мультисервис плюс», 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. (далее по тексту – Помещение) в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Ивановская д.51, корпус 1, 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 (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: Россия, Московская область, мкр. Новогорск, ул. Ивановская д.51, корпус 1.

Помещение:

- квартира, права на которую принадлежат Заказчику на основании Договора долевого участия № _____ от «___» _____ 20__ года, Акта приема передачи от «___» _____ 201__ года, свидетельства о государственной регистрации права собственности серия _____ № _____ от «___» _____ 201__ г

- нежилое помещение, права на которое принадлежат Заказчику на основании Договора долевого участия № _____ от «___» _____ 20__ года, Акта приема передачи от «___» _____ 201__ года, свидетельства о государственной регистрации права собственности серия _____ № _____ от «___» _____ 201__ г;

- машиноместо, права на которое принадлежат Заказчику на основании Договора долевого участия № _____ от «___» _____ 20__ года, Акта приема передачи от «___» _____ 201__ года, свидетельства о государственной регистрации права собственности серия _____ № _____ от «___» _____ 201__ г;

Переоборудование Помещений - замена технологического, 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 - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов, прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка Помещений - изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры и жилые помещения, устройство и переоборудование существующих тамбуров).

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 тамбуров, козырьков, 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 июля 2016 г. и хранящегося в Управляющей организации по адресу: Московская область, г. Химки, мкрн Новогорск, ул. Ивановская, дом 51, корп.1, клиентский отдел ООО «Мультисервис плюс», а также размещенного на сайте Управляющей организации.

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 обл., г. Химки, мкр. Новогорск, Ивановская д.51, корп.1 (далее по тексту – Многоквартирный дом), благоустройству придомовой территории, по организации общественного порядка и организации пропускного режима в Многоквартирный дом и на придомовую территорию, техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры, содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок в соответствии с Приложением № 1, 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 в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Услуги по настоящему Договору оказываются в соответствии с Приложениями № 1,2 к настоящему Договору.

2.4. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого Управляющая организация оказывает Услуги, указан в Приложении № 4 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 № 5 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 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 и горячее водоснабжение;
- отопление;
- 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 по соблюдению 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 уполномоченными 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 10 (Десяти) 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 и на сайте Управляющей организации.

~~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 на придомовую территорию, техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры, содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок, приведенных в Приложении № 1, 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. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном Переустройстве и Перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их Заказчиком не по назначению.

3.2.6. 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.

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

3.2.8. 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 неиспользовании 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 системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.~~

3.3.7. С момента подписания настоящего Договора при проведении ремонтных работ в Помещении 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 техническими условиями полученными в Управляющей организации 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 внутриобъектовый и пропускной режимы на придомовой территории Многоквартирного дома, правила проживания в Многоквартирном доме установленного законодательством РФ.

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, 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 на придомовую территорию, техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры, содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок приведенных в Приложениях № 1,2 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 – _____ 3 (_____) 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 в том числе Министерством экономики Московской области в порядке, установленном действующим 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 и иные коммунальные услуги, на которые у Заказчика заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также услуги ИНТЕРНЕТ, 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 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 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 Квартиры», 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 10 календарных дней с момента их поступления.

5.8. Стороны несут ответственность по настоящему Договору с учетом Приложения № 2 настоящему Договору.

5.9. 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, в 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. 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 Стороне;

- 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 «21» июля 2016 г. и действует до «20» июля 2021 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 30 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 техниеском обслуживанию, эксплуатации и текущему ремонту Общего имущества, инженерной инфраструктуры, элементов благоустройства в наземной части многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Перечень состав и периодичность выполнения работ по санитарному содержанию Общего имущества в жилой части многоквартирного дома благосутстройству придомомвой территории, содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок.

Приложение № 3.1 - акт разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности электроустановок и сооружений напряжением до 1000В.

Приложение № 3.2 - акт разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности системы отопления.

Приложение № 3.3 - акт разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности систем водоснабжения и канализации.


Приложение № 3.4 – акт разграничения эксплуатационной ответственности слаботочных систем.

Приложение № 4 – Перечень общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Заречная д.6.

Приложение № 5 Характеристика Многоквартирного дома.

Приложение № 6. Смета 2015-2016г.г.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «Мультисервис плюс» Адрес местонахождения: 141435, Московская обл., г. Химки, мкр-н Новогорск, ул. Олимпийская, д. 28 ОГРН 1145047011691, ИНН 5047161242, КПП 504701001 р/сч40702810400000083685, Кор счет30101810100000000716, Банк получателя ВТБ 24 (ПАО) Г.МОСКВА, БИК 044525716	Заказчик:
 Генеральный директор А.П. Троя	_____ ()



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

1. Работы выполняемые в отношении фундаментов.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1	2	3	4
1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону.
2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: -признаков неравномерных осадок фундаментов ; -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.	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону.
3.	Проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.

2. Работы выполняемые в подвалах и подвальных помещениях.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. При выявлении нарушений – устранение причин нарушения.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
2.	Проверка состояния помещений подвалов, принятие мер исключающих подтопление и загрязнение таких помещений, а так же мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен .

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Проведение осмотров с целью: - выявления 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;	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных петель наличия трещин в местах примыкания		

	внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
3.	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.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
4.	В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.		По мере выявления.

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

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
2.	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.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
3.	Проверки состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
4.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		По мере выявления.

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

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
2.	Контроль состояния и выявления коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
3.	Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
4.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		По мере выявления.

6. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания балок(ригелей) перекрытий и покрытий.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
2.	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.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		По мере выявления.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
3.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, ходовых досок, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
4.	Проверка состояния защитных ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
5.	Контроля состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек.		В зимний период.
6.	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бес чердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий.		В зимний период.
7.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, листьев, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
8.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.		В зимний период.
9.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону.
10.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.		По мере необходимости.

	протечкам - незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана		
	восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		По мере необходимости.

8. Работы выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону.
2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях дома с железобетонными лестницами.	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону.
3.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		По мере выявления.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания пандусов, крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Выявление наличия, характера и величины выбоин и трещин: в зонтах-козырьках над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей, в ступенях крылец.	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону.
2.	Выявление нарушения гидроизоляции в сопряжениях крылец, зонтах-козырьках.	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону.
3.	Проверка состояния пандуса и его соответствия технической документации.	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону.
4.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ или замена отдельных участков и элементов.		По мере выявления.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Проведение планового осмотра при подготовке к весенне-летней эксплуатации (с простукиванием штукатурки или облицовки фасада).	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону.
2.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоёв со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону.
3.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки).		Постоянно.
4.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей.		Постоянно.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров	Примечания
-------	-----------------------------	-----------------	------------

		В ГОД	
1.	При наличии угрозы обрушения отделочных слоёв или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.		По мере выявления.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
2.	При выявлении нарушений в отопительный период- незамедлительный ремонт. В остальных случаях- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		По мере выявления.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Определение работоспособности оборудования и элементов систем. Проведение планового осмотра системы ДУ и ППА перед началом отопительного сезона.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.		По мере необходимости по Договору со специализированной организацией.
3.	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 креплений.		По мере необходимости по Договору со специализированной организацией.
4.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.		По мере необходимости по Договору со специализированной организацией.
5.	Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха.		По мере необходимости по Договору со специализированной организацией.
6.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.		По мере необходимости по Договору со специализированной организацией.
7.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		По мере выявления.
8.	Работа со специализированной организацией, обслуживающей по договору систему ДУ и ППА по устранению выявленных нарушений.		По мере необходимости.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках.	1	В период подготовки к осенне-зимнему сезону.
2.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.		По мере необходимости.
3.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительного принятия мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.		Постоянно.
4.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.		В период подготовки к отопительному сезону.
5.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.		После окончания отопительного сезона.
6.	При выявлении повреждений и нарушений проведение восстановительных работ.		По мере выявления.

15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания внутридомовой системы отопления и горячего водоснабжения.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона в процессе пробного протапливания здания.	1	
2.	Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.		По мере необходимости.
3.	Устранение выявленных неисправностей: - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов (водонагревателей), расширительных баков; - устранение течи в трубопроводах, водонагревателях, приборах и арматуре; - устранение местных непрогревов с промывкой (при необходимости) нагревательных приборов и трубопроводов; - ликвидация воздушных пробок;		По мере необходимости, при обнаружении.
4.	Наладка автоматики подпитки расширительных баков. Осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, запорной и регулирующей арматуры.	1	В период подготовки к отопительному сезону.
5.	Устранение неисправностей расширительного бака и автоматики подпитки. Восстановление крепления трубопроводов и нагревательных приборов.		По мере выявления.

6.	Проверка исправной работы домовых приборов учета расхода тепловой энергии и горячей воды: - визуальный осмотр; - проверка наличия и целостности пломб; - протирка прибора от пыли; - снятие показаний прибора и запись их в журнал. Проведение работ по обследованию автоматизированных узлов управления (АУУ): - обследование агрегатов автоматизированных узлов управления (АУУ); - проверка срабатывания аварийных защит и сигнализаций; - проверка работоспособности средств автоматизации теплового пункта; Проверка работоспособности запорной арматуры.	12	Ежемесячно.
----	---	----	-------------

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы холодного водоснабжения (в том числе поливочной системы).

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода.	1	
2.	Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.		По мере необходимости.
3.	Устранение выявленных неисправностей: - устранение течи в трубопроводах и арматуре; - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов и арматуры; - восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования; - прочистка трубопроводов.		По мере выявления.
4.	Проверка исправной работы приборов учета расхода воды, относящихся к общедомовому имуществу.	12	Ежемесячно.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания пожарного водопровода (ввод пожарного водопровода от стены здания, стояки пожарного водопровода).

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Проверка эксплуатационной готовности: - сети пожарного водопровода; - пожарных насосов (проверка на создание требуемого напора).	2	

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы водоотведения (канализации).

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода.	1	
2.	Проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.		По мере необходимости.

3.	Устранение выявленных неисправностей: - прочистка стояка; - прочистка лежачка; - устранение просадки, прогиба и контруклона лежачка и канализационного выпуска; - смена кронштейнов под сантехприборами, укрепление расшатанного унитаза, прочистка и промывка сифонов, находящихся в нежилых помещениях; - подчеканка раструбов канализационных труб; - смена прокладок канализационных ревизий; - устранение засора трубопроводов; - укрепление трубопроводов.		По мере выявления.
4.	Проверка исправности канализационных вытяжек.	1	
5.	Контроль состояния и восстановление исправности дренажных систем и дворовой канализации. Проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений .	2	

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем электроснабжения.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Проведение плановых осмотров вводно-распределительного устройства (ВРУ), разводки по подвалу, системы электроснабжения здания, этажных щитков, в том числе светильников наружного освещения, домовых знаков и уличных, и др. указателей.	2	
2.	Проведение внеплановых осмотров после ликвидации аварийных повреждений.		По мере необходимости.
3.	Устранение выявленных нарушений: - подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов; - протирка электроламп и смена перегоревших электроламп (и стартеров) на лестничных клетках; - промывка, протирка и смена перегоревших электроламп (и стартеров) световых домовых знаков, уличных и др. указателей; - удаление влаги, ржавчины и др. из распаячных и протяжных коробок, ящиков и щитков; - ликвидация скруток.		По мере выявления.
4.	Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	1	

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Проведение осмотров с целью: - проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; - проверки систем контроля загазованности помещений; - проверки на соответствие требованиям «Правил пожарной безопасности в газовом хозяйстве» помещений, где расположены газопроводы.		По мере необходимости и по Договору со специализированной организацией.
2.	При выявлении нарушений и неисправностей		

	внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях – организация проведения работ по их устранению.		По мере необходимости и по Договору со специализированной организацией.
--	--	--	---

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.		Постоянно.
2.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов.		По мере необходимости.
3.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.		По мере необходимости.
4.	Техническое обслуживание лифтового оборудования по регламентам, установленным заводом-изготовителем и нормативными актами.		В соответствии с регламентом и нормативными актами.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания специальных общедомовых технических устройств.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Техническое обслуживание охранно-защитных дератизационных систем (ОЗДС).		В соответствии с периодичностью установленной регламентом.
2.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета.		По Договору со специализированной организацией.
3.	Техническое обслуживание переговорно-запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома.		По Договору со специализированной организацией.
4.	Техническое обслуживание объединенной диспетчерской службы, линии связи и оборудования, входящих в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов (внутридомовые компоненты), относящихся к общему имуществу многоквартирного дома		По Договору со специализированной организацией.

23. Прочие работы.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Кол-во осмотров в год	Примечания
1.	Работы по выполнению требований пожарной безопасности: - обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, средств противопожарной защиты; - освобождение лестничных площадок, маршей и приквартирных холлов от хлама и бытового мусора; - освобождение входов на чердак и подходов к пожарному оборудованию и инвентарю от посторонних предметов.		По мере необходимости.
2.	Оборудование в вестибюле доски объявлений.		По мере необходимости.
3.	Подготовка многоквартирного дома к праздникам, вывешивание и снятие флагов и другого		По мере необходимости.

	праздничного оформления.		
--	--------------------------	--	--

24. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества.

№ п/п	Элементы и помещения здания	Периодичность	Примечания
1.	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.		Согласно регламента уборки.
2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.		Согласно регламента уборки.
3.	Мытье окон.		Согласно регламента уборки.
4.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).		Согласно регламента уборки.
5.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.		По мере необходимости.

25. 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.

№ п/п	Виды работ	Периодичность	Примечания
1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см. Сдвигание свежеснегавшего 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.		Согласно регламента уборки.
2.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.		Согласно регламента уборки.
3.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.		Согласно регламента уборки

26. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года.

№ п/п	Виды работ	Периодичность	Примечания
1.	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.		Согласно регламента уборки
2.	Уборка и выкашивание газонов.		Согласно регламента уборки
3.	Прочистка ливневой канализации		По мере необходимости.
4.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.		Согласно регламента уборки

27. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов.

№ п/п	Виды работ	Периодичность	Примечания
1.	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров.		По мере необходимости.
2.	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.		По Договору со специализированной организацией.

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

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

**ЖУРНАЛ
РЕГИСТРАЦИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСМОТРА (ОБСЛЕДОВАНИЯ) СТРОИТЕЛЬНЫХ
КОНСТРУКЦИЙ, ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ**

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

Работы по аварийно - техническому обслуживанию включают:

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

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

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1	2	3
1.	Устранение мелких неисправностей во внутридомовой системе водоснабжения и канализации, замена прокладок, уплотнение сгонов.	В течение смены (Без стоимости заменяемых деталей)
2.	Наружная сеть канализации (ремонт колодцев, прочистка).	По необходимости
3.	Внутридомовая сеть дождевой канализации (ремонт, прочистка).	По необходимости
4.	Прочистка и промывка внешних трубопроводов канализации, ливневки.	По необходимости
5.	Восстановление функционирования: диспетчерских систем.	В течение смены
6.	Автоматики КНС 1, КНС 2, КНС 3, ЛНС 1, ЛНС 2.	В течение смены
7.	Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов.	В течение смены

7. Перечень работ, относящихся к мелкому текущему ремонту пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок, мест общего пользования.

- текущий ремонт тротуарных покрытий (не более 5 кв.м в месяц);
- текущий ремонт беседок (покраска деревянных элементов);
- текущий ремонт спортивной и детской площадок;
- текущий ремонт стен (зачистка, штукатурка, шпаклевка, покраска);
- текущий ремонт вентиляционных, сантехнических отдушин;
- окраска поручней кровли;
- ремонт (замена) дверной фурнитуры;
- восстановление плитки фасада (на высоте не более 5 метров);
- текущий ремонт покрытий из плитки напольной (не более 5 кв.м в месяц);
- ремонт, покраска лавочек;
- покраска урн.

Подписи сторон:

Управляющая организация

Собственник кв. _____

Генеральный директор
ООО «Мультисервис плюс»



(А.П. Троя)

_____ (_____)

Приложение № 2
к договору № ___
на управление многоквартирным домом
от «21» июня 2016г.

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

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

Работы по уборке лестничных клеток

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

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

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

2.1. Уборка:

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

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

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

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

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

2.2. Благоустройство и уход за зелеными насаждениями.

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

Подготовка здания и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

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

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

I. Уборка территории

Теплый сезон

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

Ежедневно (по установленному графику):

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

2. Газоны:

Ежедневно:

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

Холодный сезон

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

Ежедневно (по установленному графику):

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

2 Газоны:

Ежедневно:

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

II. Уборка внутренних помещений

2.1. Основная уборка: 7 дней в неделю

Ежедневно:

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

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

1 раз в месяц:

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

2.2. Поддерживающая уборка: 7 дней в неделю

Ежедневно:

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

Подписи сторон:

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
ООО «МультиСервис Плюс»



(А.П. Троя)

_____ (_____)

АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений напряжением до 1000В.

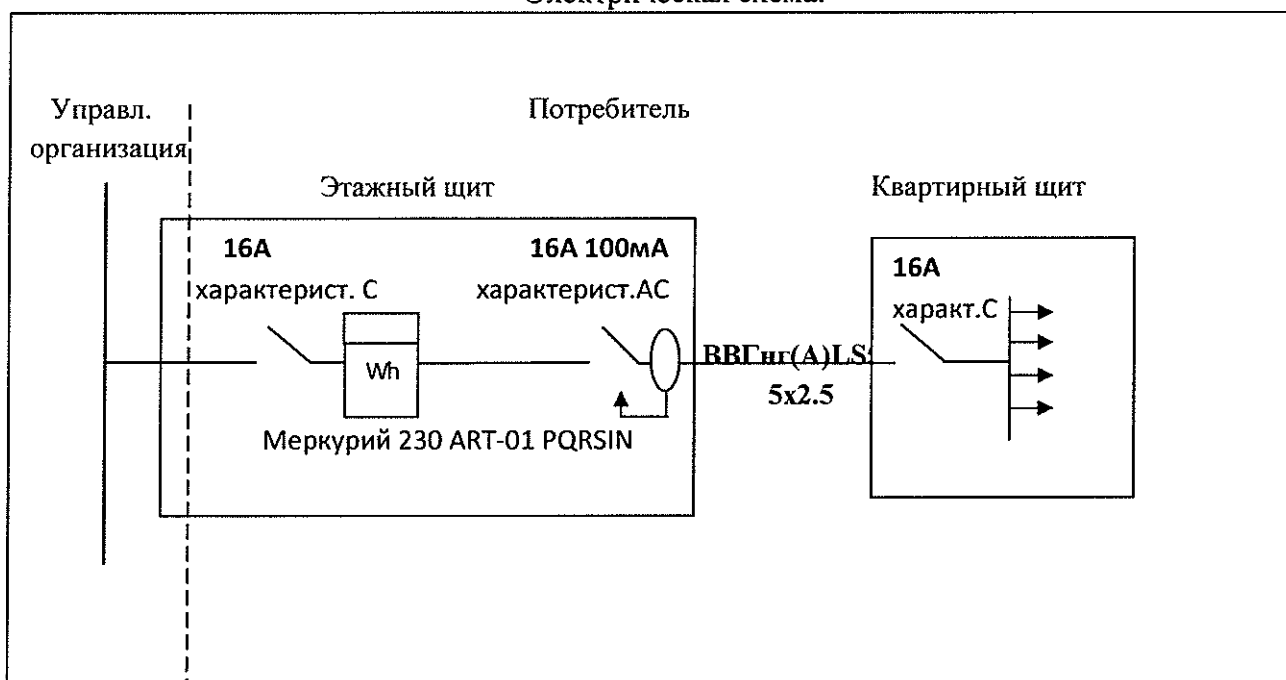
В ЖК «Олимпийская деревня Новогорск. Курорт», расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Ивановская, дом 51, корпус 1.

Настоящий акт составлен представителями:

ООО «МУЛЬТИСЕРВИС ПЛЮС» в лице Генерального директора Троя А.П., действующего на основании Устава и (Ф.И.О.) _____ (именуемый далее «Потребитель») являющегося собственником жилого помещения находящегося по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Ивановская, дом 51, корпус 1, кв. __, о границах эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности электроустановок и сооружений напряжением до 1000В, на установленную мощность 9 кВт.

1. Электроснабжение Потребителя осуществляется от ВРУ, согласно следующей схеме:

Электрическая схема:



2. Электроснабжение Потребителя соответствует III категории надежности.
3. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Потребителем являются кабельные наконечники в этажном щите (до вводного автоматического выключателя). Ответственность за контакт в месте присоединения наконечников несет Управляющая организация. Допуск в этажный электрощит Потребителя осуществляется по его заявке в присутствии представителя Управляющей организации.
4. Общая защита в этажном распределительном щите должна быть установлена в соответствии с разрешенной единовременной нагрузкой на ток 16 А.

5. Нулевая точка трансформатора, от которого осуществляется электроснабжение Потребителя, заземлена наглухо.
6. Эксплуатацию электрической сети и оборудования квартиры Потребитель осуществляет самостоятельно.
7. Электроснабжение Потребителя на время проведения ремонтных работ в квартире осуществляется по одной фазе.
8. Потребителю запрещается:
 - а. Проводить какие-либо отключения в электроустановках дома за пределами своей эксплуатационной ответственности;
 - б. Производить замену вводного автоматического выключателя без согласования с Владельцем
9. Потребитель обязан обеспечить беспрепятственный допуск инспектора Энергонадзора по его удостоверению к электроустановки квартиры.
10. При необходимости принятия мер по устранению аварийных ситуаций Управляющая организация имеет право прекратить подачу электроэнергии Потребителю без согласования и предупреждения на период не более 0,5 часа и не несет за это ответственности. Для выполнения работ по текущему обслуживанию и ремонту Управляющая организация может отключить электроэнергию с предупреждением не менее чем за 24 часа.
11. При изменении условий, предусмотренных актом, акт подлежит переоформлению.
12. Акт составлен в 2-х экземплярах: 1-й экз. - для Потребителя
2-й экз. - для Управляющей организации.

Подписи сторон:

Управляющая организация

Собственник кв. _____

Генеральный директор

ООО «МУЛЬТИСЕРВИС ПЛЮС»



(А.П. Троя)

АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений напряжением до 1000В.

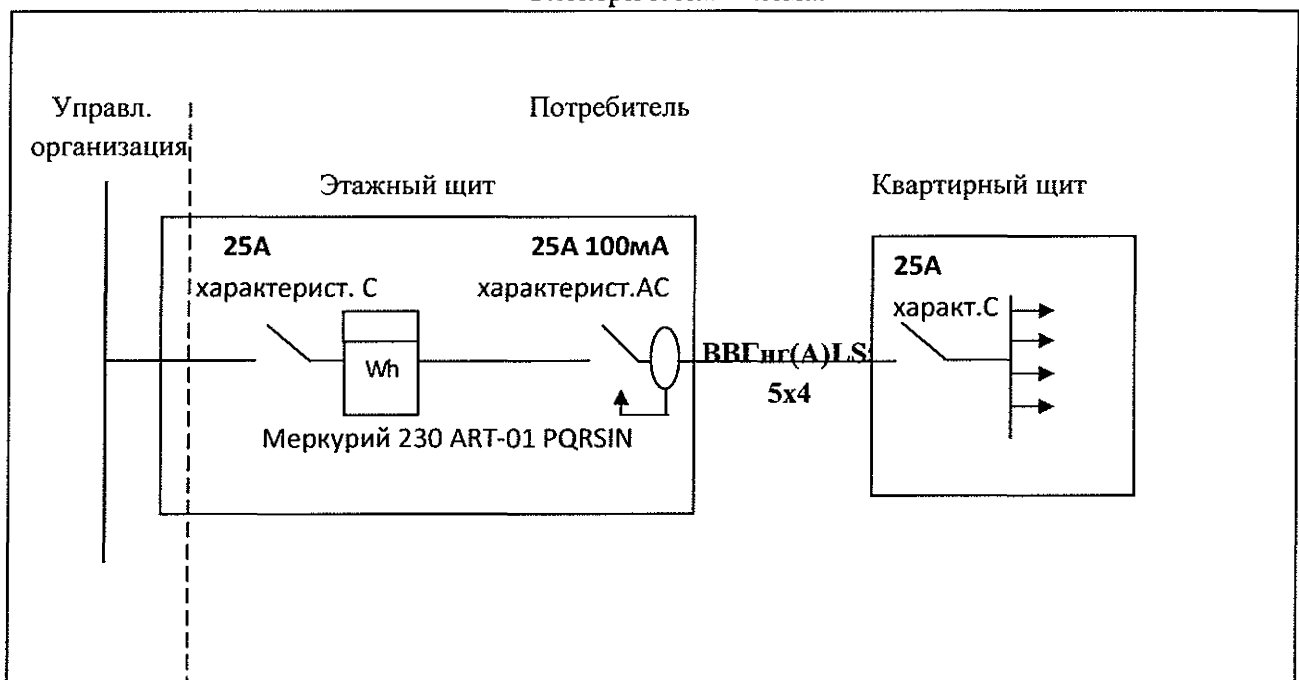
В ЖК «Олимпийская деревня Новогорск. Курорт», расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Ивановская, дом 51, корпус 1.

Настоящий акт составлен представителями:

ООО «МУЛЬТИСЕРВИС ПЛЮС» в лице Генерального директора Троя А.П., действующего на основании Устава и (Ф.И.О.) _____ (именуемый далее «Потребитель») являющегося собственником жилого помещения находящегося по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Ивановская, дом 51, корпус 1, кв. __, о границах эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности электроустановок и сооружений напряжением до 1000В, на установленную мощность 16 кВт.

1. Электроснабжение Потребителя осуществляется от ВРУ, согласно следующей схеме:

Электрическая схема:



2. Электроснабжение Потребителя соответствует III категории надежности.
3. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Потребителем являются кабельные наконечники в этажном щите (до вводного автоматического выключателя). Ответственность за контакт в месте присоединения наконечников несет Управляющая организация. Допуск в этажный электрощит Потребителя осуществляется по его заявке в присутствии представителя Управляющей организации.
4. Общая защита в этажном распределительном щите должна быть установлена в соответствии с разрешенной единовременной нагрузкой на ток 25 А.

5. Нулевая точка трансформатора, от которого осуществляется электроснабжение Потребителя, заземлена наглухо.
6. Эксплуатацию электрической сети и оборудования квартиры Потребитель осуществляет самостоятельно.
7. Электроснабжение Потребителя на время проведения ремонтных работ в квартире осуществляется по одной фазе.
8. Потребителю запрещается:
 - а. Проводить какие-либо отключения в электроустановках дома за пределами своей эксплуатационной ответственности;
 - б. Производить замену вводного автоматического выключателя без согласования с Владельцем
9. Потребитель обязан обеспечить беспрепятственный допуск инспектора Энергонадзора по его удостоверению к электроустановки квартиры.
10. При необходимости принятия мер по устранению аварийных ситуаций Управляющая организация имеет право прекратить подачу электроэнергии Потребителю без согласования и предупреждения на период не более 0,5 часа и не несет за это ответственности. Для выполнения работ по текущему обслуживанию и ремонту Управляющая организация может отключить электроэнергию с предупреждением не менее чем за 24 часа.
11. При изменении условий, предусмотренных актом, акт подлежит переоформлению.
12. Акт составлен в 2-х экземплярах: 1-й экз. - для Потребителя
2-й экз. - для Управляющей организации.

Подписи сторон:

Управляющая организация

Собственник кв. _____

Генеральный директор
ООО «МУЛЬТИСЕРВИС ПЛЮС»



А.П. Троя)

Приложение № 3.2
к договору № _____
на управление многоквартирным домом
от «21» июля 2016 г.

А К Т
разграничения эксплуатационной ответственности системы отопления.

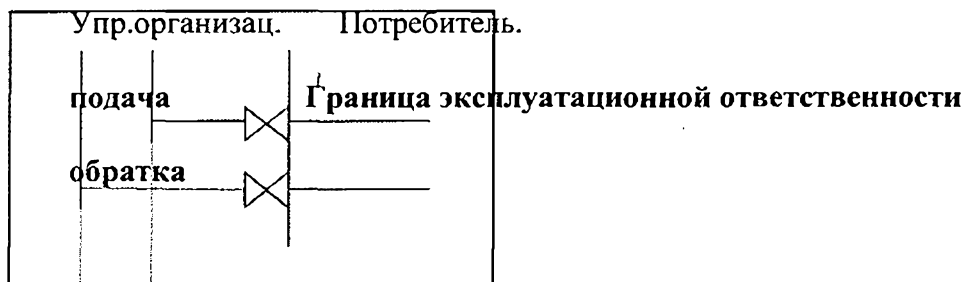
В ЖК «Олимпийская деревня Новогорск. Курорт», расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Ивановская, дом 51, корпус 1.

Настоящий акт составлен представителями:

ООО «МУЛЬТИСЕРВИС ПЛЮС» в лице Генерального директора Троя А.П., действующего на основании Устава и (Ф.И.О.) _____ (именуемый далее «Потребитель») являющегося собственником жилого помещения находящегося по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Ивановская, дом 51, корпус 1, кв. __, о границах эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности системы отопления.

Граница эксплуатационной ответственности, ограничивается запорными шаровыми кранами отопления установленными на этажном коллекторе системы отопления. На схеме граница эксплуатационной ответственности, обозначена красной линией. Зелёным цветом, обозначены трубопроводы относящиеся к эксплуатационной ответственности ООО «МУЛЬТИСЕРВИС ПЛЮС». Синим цветом, обозначены трубопроводы относящиеся к эксплуатационной ответственности собственника квартиры.

Этажный санитарно-технический шкаф



Подъезд

Подвал

Подписи сторон:

Управляющая организация

Собственник кв. _____

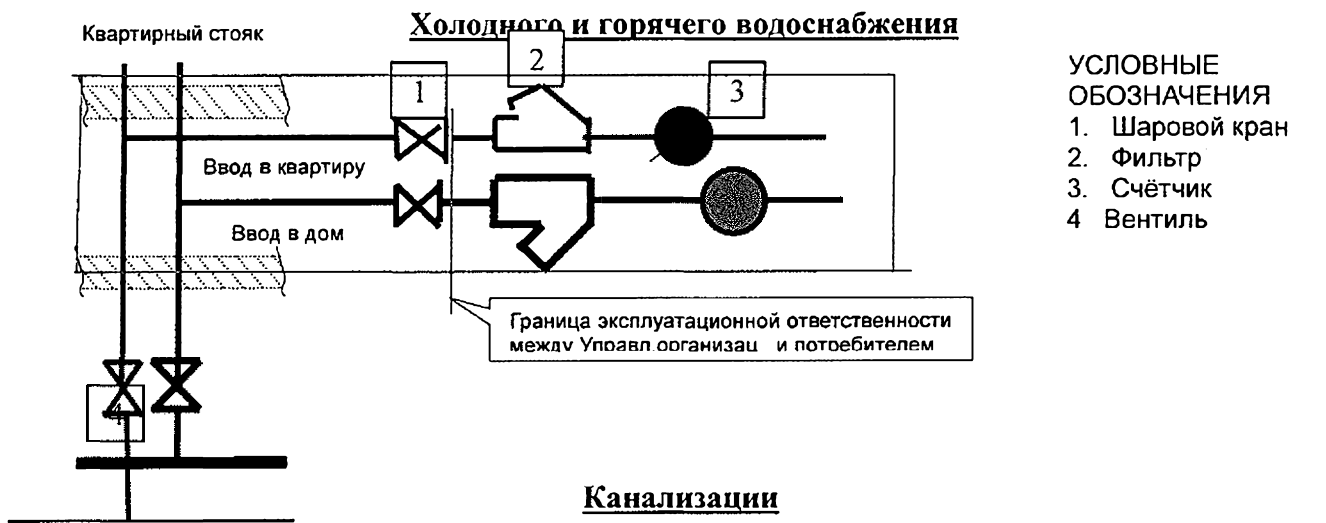
Генеральный директор
ООО «МУЛЬТИСЕРВИС ПЛЮС»

 (А.П. Троя)

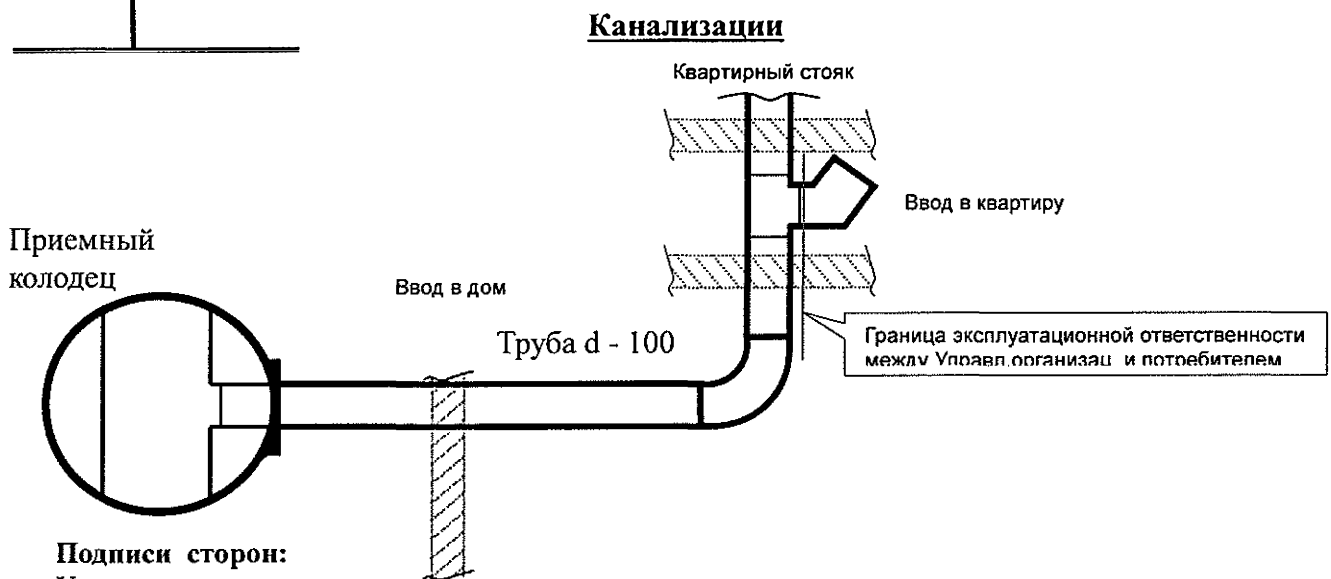
А К Т
разграничения эксплуатационной ответственности систем водоснабжения и канализации

В ЖК «Олимпийская деревня Новогорск. Курорт», расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Ивановская, дом 51, корпус 1.
 Настоящий акт составлен представителями:

ООО «МУЛЬТИСЕРВИС ПЛЮС» в лице Генерального директора Троя А.П., действующего на основании Устава и (Ф.И.О.) _____ (именуемый далее «Потребитель») являющегося собственником жилого помещения находящегося по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Ивановская, дом 51, корпус 1, кв. __, о границах эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности систем водоснабжения и канализации:



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
1. Шаровый кран
 2. Фильтр
 3. Счётчик
 4. Вентиль



Подписи сторон:
 Управляющая организация

Собственник кв. _____

Генеральный директор
 ООО «МУЛЬТИСЕРВИС ПЛЮС»



(П. Троя)

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности слаботочных систем

В ЖК «Олимпийская деревня Новогорск. Курорт», расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Ивановская, дом 51, корпус 1.

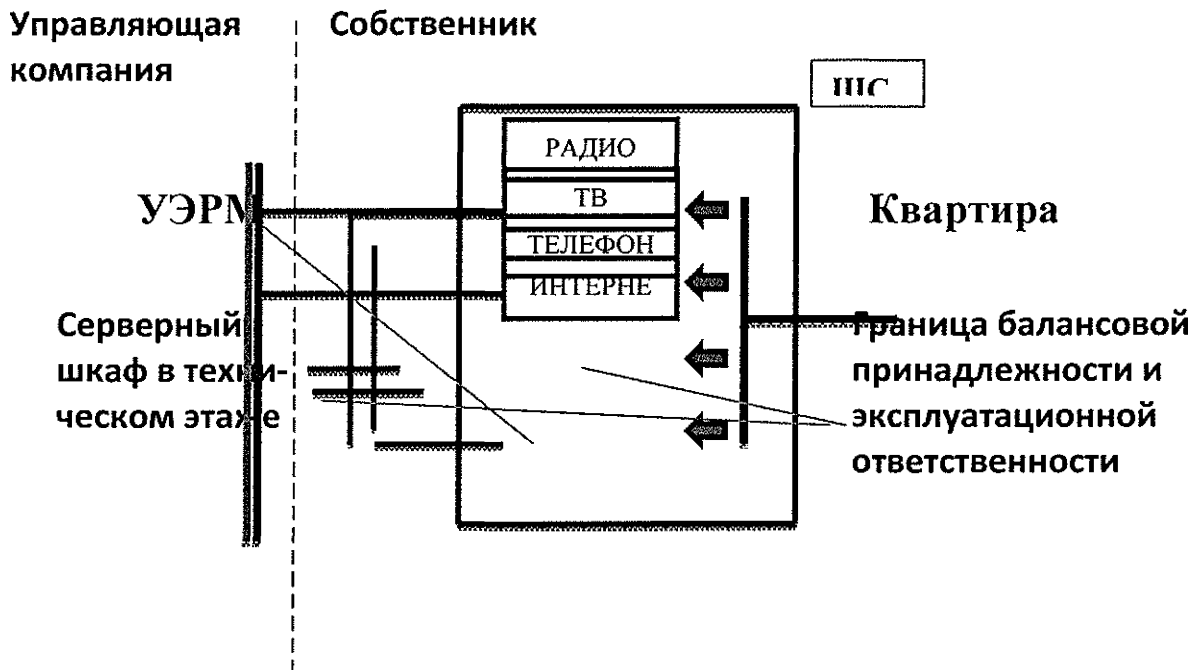
Настоящий акт составлен представителями:

ООО «МУЛЬТИСЕРВИС ПЛЮС» в лице Генерального директора Троя А.П., действующего на основании Устава и (Ф.И.О.) _____ (именуемый далее «Потребитель») являющегося собственником жилого помещения находящегося по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Ивановская, дом 51, корпус 1, кв. __, о границах эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности слаботочных систем:

1. Подключение Собственника к слаботочным системам в частях компьютерной сети, телефонной связи, телевидения, радиофикации осуществляется от квартирного щита слаботочных систем (ЩСС).

- Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником в частях телефонной связи, телевидения, радиофикации являются кабельные наконечники и плитовые соединения в Устройстве Этажном Распределительном Многоящичном (УЭРМ)

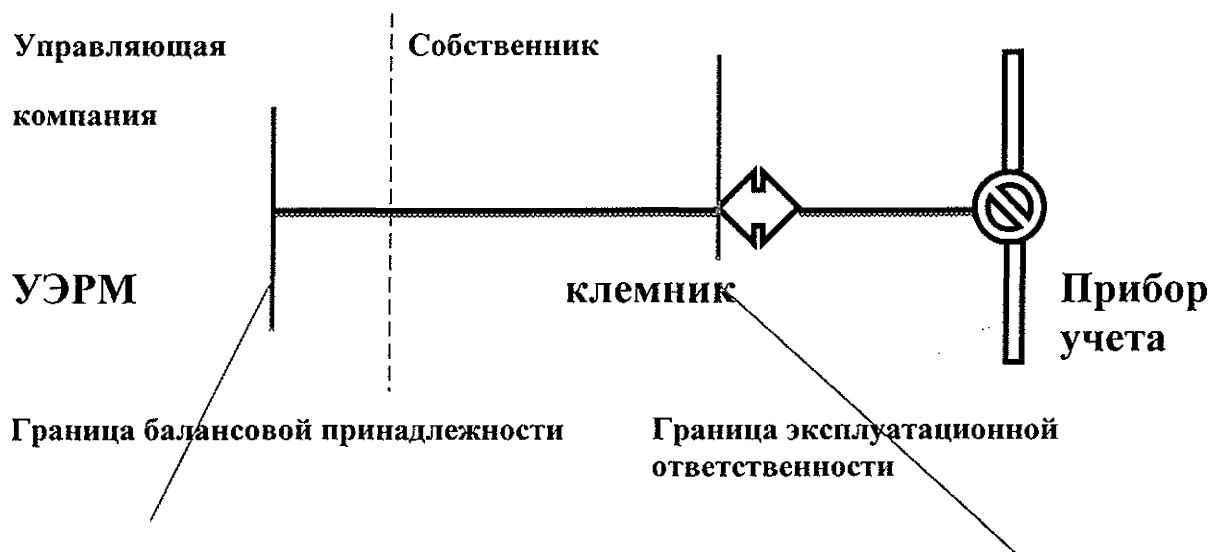
- Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником в части компьютерной сети является кабельный наконечник в серверном шкафу на техническом этаже.



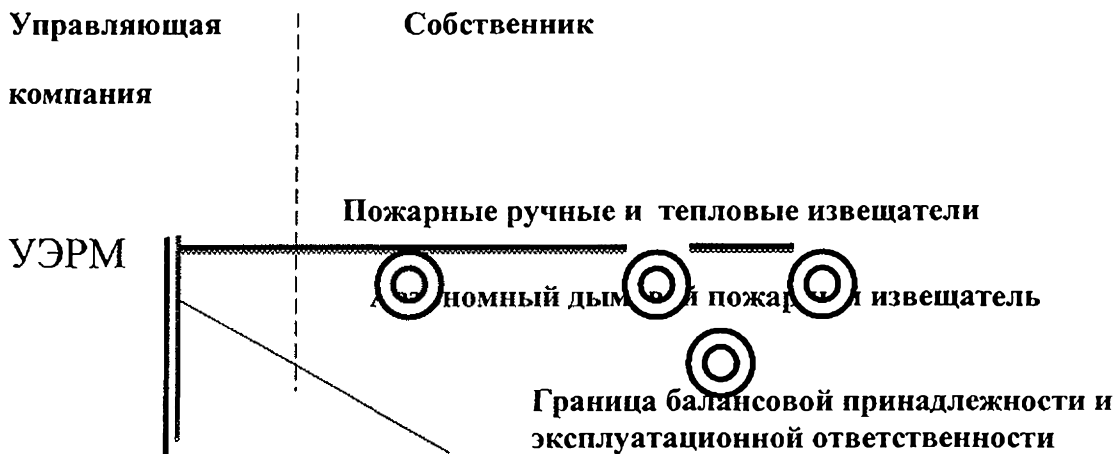
2. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником в части общей видеодомофонной системы является кабельное подключение к коммутатору этажному в УЭРМ.



3. Границей балансовой принадлежности между Управляющей организацией и Собственником в части передачи данных со счетчиков водопотребления является кабельное подключение к модулю сбора данных в УЭРМ. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником в части передачи данных со счетчиков водопотребления является клемное подсоединение линии передачи данных.



4. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником в части пожарной сигнализации является кабельное подключение к прибору приемно-контрольному в УЭРМ.



5. Собственнику запрещается:
 - а. Проводить какие-либо отключения в слаботочных системах дома за пределами своей эксплуатационной ответственности.
 - б. Производить замену вводных розеток без согласования с Управляющей организацией.
6. При изменении условий, предусмотренных актом, акт подлежит переоформлению.
7. Акт составлен в 2-х экземплярах: 1-й экз. - для Собственника.
2-й экз. - для Управляющей организации.

Подписи сторон:

Управляющая организация

Заказчик

Генеральный директор
ООО «Мультисервис плюс»



(А.П. Троя)

_____ ()

Перечень общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Ивановская, дом 51, корпус 1, кв. ___

Площадь общих помещений, используемых для обслуживания дома

Этаж	Назначение помещений	Площадь помещений общего пользования
	Электрощитовая	9,2
	Помещение дежурного	8,3
	Электрощитовая	26,6
	Помещение консьержа	12,6
	Электрощитовая	12,5
	Помещение консьержа	20,5
	Помещение СС и АТС	8,9
	Венткамера	14,0
	ИТП	60,7
	Комната уборочного инвентаря	2,5
	Комната уборочного инвентаря	2,3
	Комната уборочного инвентаря	2,4
	Комната уборочного инвентаря	2,3
	Комната уборочного инвентаря	2,4
	Комната уборочного инвентаря	2,4
	Комната уборочного инвентаря	2,5
	Комната уборочного инвентаря	2,4
	Комната уборочного инвентаря	2,5
	Комната уборочного инвентаря	2,4
	Комната уборочного инвентаря	2,5
	Комната уборочного инвентаря	2,3
	Комната уборочного инвентаря	2,4
	Комната уборочного инвентаря	2,2
	Машинное отделение	20,5
	Техпомещения	101,5
	Комната уборочного инвентаря	4,1
	Венткамера	14,2
	Венткамера	16,7
	Помещение уборочной машины	17,5
	Помещение уборочной машины	8,8
	Помещение пожарного инвентаря	5,1
	Комната уборочного инвентаря	14,2
	Электрощитовая	12,8
	Помещение пожарного инвентаря	5,5
	Венткамера	29,1
	Техпомещение	15,0
Всего:		471,8

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 - централизованное отопление от ИТП здания с распределением теплоносителя по стоякам.
4. Санитарно-техническое оборудование мест общего пользования в соответствии техническим паспортом объекта.
5. Система водоснабжения ГВС (центральное от ИТП) – оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности, техническим паспортом объекта.
6. Лифтовое оборудование: пассажирский лифт Kone, – 2 шт.
7. Система телефонной связи в соответствии 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 (рулонная).
12. Фасад – в соответствии с техническим паспортом здания.

Подписи сторон:

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
ООО «Мультисервис плюс»



(А.П. Троя)

_____ (_____)

Приложение № 5
к договору № ___
на управление многоквартирным домом
от «21» июля 2016 г.

Характеристика Многоквартирного дома.

Общие сведения		
1	Назначение	Жилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	А, А1, А2, А3
4	Общая площадь	15683,9
5	Число этажей надземной части / подземной части	8 / подземная автостоянка
6	Год постройки	2015

Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели.

Строительный объем 74 516 куб.м. Число лестниц 2 шт.

Площадь лоджий, балконов 5,2 кв.м.

Общая площадь здания 15689,1 кв.м., в том числе площадь технических помещений 471,8 кв.м.

Площадь помещений общего пользования 3679,4 кв.м.; площадь прочих нежилых помещений 5155,1 кв.м.

Площадь здания:

Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (с коэф.) 6382,8 кв.м.

жилые помещения: общая площадь квартир 6377,6 кв.м., в том числе жилая площадь 4351,5 кв.м.

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат				
Квартиры	Количество	Площадь		
		Общая площадь жилых помещений (с учётом лоджий, балконов)	Общая площадь жилых помещений (без учёта лоджий, балконов)	жилая
1-комнатные	43	2190,7	2190,7	1307,2
2-комнатные	23	1671,0	1671,0	1131,7
3-комнатные	20	1817,7	1817,7	1331,2
5-комнатные	4	703,4	698,2	581,4
Всего	90	6382,8	6377,6	4351,5

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей			
В квартирах			
кол-во жилых		площадь, кв.м.	
квартир	комнат	общая жилых помещений (без учёта лоджий, балконов)	жилая
90	169	6377,6	4351,5

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	43	2190,7	1307,2	883,5	2190,7
2	2-комнатные	23	1671,0	1131,7	539,3	1671,0
3	3-комнатные	20	1817,7	1331,2	486,5	1817,7
4	5-комнатные	4	698,2	581,4	116,8	703,4
5	ВСЕГО:	90	6377,6	4351,5	2026,1	6382,8

Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки)		
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов
	Литера А	
1	Фундамент	Внутренние и наружные стены и сетка колонн автостоянки
2	Стены, перегородки	Нар.стены – тип1-монолит.ж/б.утепл.мин.вата,защит.наружный слой-мембраны «Тайвек»; тип2-самонесущие,3-слойн.:внутр.слой-пустотел.поризованный кирпич,утеплитель,гидроизол.Вн. стены-монолит. ж/б(250-300 мм.)Перегор.-пустотел.поризованн.камень и кирп.
3	Перекрытие	Монолитные железобетонные
4	Крыша	Рулонная из 2-х слоев наплавляемого «Унифлекс ЭПП» по монолитной ж/бетонной плите
5	Полы	В местах общего пользования- бетонная стяжка, предусмотрен керамогранит
6	Проемы	Оконные- из клееной древесины со стеклопакетами, витражи-алюминиевые, входные двери-металлические.
7	Отделочные работы	Облицовка фасада-композитные панели Внутренняя отделка МОП- штукатурка.
8	Внутренние санитарно-технические,электрические,слаботочные устройства	Предусмотрено: отопление от собственной котельной на газе,горячее водоснабжение, водопровод,канализация,электроосвещение,телевидение,телефон,мусоропровод, грузопажсирский лифт,вентиляция,системы пожарной сигнализации
9	Прочие работы	Крыльца,пандусы.
	Литера А1	
1	Фундамент	Внутренние и наружные стены и сетка колонн автостоянки
2	Стены, перегородки	Нар.стены – тип1-монолит.ж/б.утепл.мин.вата,защит.наружный слой-мембраны «Тайвек»; тип2-самонесущие,3-слойн.:внутр.слой-пустотел.поризованный кирпич,утеплитель,гидроизол.Вн. стены-монолит. ж/б(250-300 мм.)Перегор.-пустотел.поризованн.камень и кирп.
3	Перекрытие	Монолитные железобетонные
4	Крыша	Рулонная из 2-х слоев наплавляемого «Унифлекс ЭПП» по монолитной ж/бетонной плите
5	Полы	В местах общего пользования- бетонная стяжка, предусмотрен керамогранит
6	Проемы	Оконные- из клееной древесины со стеклопакетами, витражи-алюминиевые, входные двери-металлические.
7	Отделочные работы	Облицовка фасада-композитные панели Внутренняя отделка МОП- штукатурка.
8	Внутренние санитарно-технические,электрические,слаботочные устройства	Предусмотрено:отопление от собственной котельной на газе,горячее водоснабжение, водопровод,канализация,электроосвещение,телевидение,телефон,мусоропровод, грузопажсирский лифт,вентиляция,системы пожарной сигнализации
9	Прочие работы	Крыльца,пандусы.
	Литера А2	
1	Фундамент	Внутренние и наружные стены и сетка колонн автостоянки

2	Стены, перегородки	Нар.стены -- тип1-монолит.ж/б.утепл.мин.вата,защит.наружный слой-мембраны «Тайвек»; тип2-самонесущие,3-слойн.:внутр.слой-пустотел.поризованный кирпич,утеплитель,гидроизол.Вн. стены-монолит. ж/б(250-300 мм.)Перегор.-пустотел.поризованн.камень и кирп.
3	Перекрытие	Монолитные железобетонные
4	Крыша	Рулонная из 2-х слоев наплавляемого «Унифлекс ЭПП» по монолитной ж/бетонной плите
5	Полы	ц/п стяжка
6	Проемы	Оконные- из клееной древесины со стеклопакетами, витражи-алюминиевые, входные двери-металлические.
7	Отделочные работы	Облицовка фасада-композитные панели Внутренняя отделка МОП- штукатурка.
8	Внутренние санитарно-технические,электрические,слаботочные устройства	Предусмотрено:отопление от собственной котельной на газе,горячее водоснабжение, водопровод,канализация,электроосвещение,телевидение,телефон ,грузопассажирский лифт,вентиляция,системы пожарной сигнализации
9	Прочие работы	Крыльца,пандусы.
	Литера А3	
1	Фундамент	Сплошная монолитная железобетонная плита толщиной 500 мм.
2	Стены, перегородки	Стыны: монолитный ж/б толщиной 300 мм.,утеплитель с гидроизоляцией; внутренние стены-монолитные железобетонные,сетка колонн перегородки- кирпичные
3	Перекрытие	Монолитная железобетонная плита
4	Крыша	Над автостоянкой: гидроизоляция по монолитной ж/б плите, утеплитель,керамзитобетон.
5	Полы	Фибробетон толщиной около 100 мм.
6	Проемы	Въездные ворота секционные индивидуального изготовления,дверные- заводского изготовления.
7	Отделочные работы	Предусмотрена фактурная шпаклёвка, окраска потолков
8	Внутренние санитарно-технические,электротехнические,слаботочные устройства	Предусмотрено:отопление от собственной котельной, горячее водоснабжение,водопровод, канализация, электроосвещение,телевидение,телефон,мусоропровод,лифты,система дымоудаления,система контроля загазованности, система автоматизации инженерных сетей.
9	Прочие работы	

Благоустройство общей площади жилых помещений здания (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
водопровод (центральный)	6377,6
канализация (центральная)	6377,6
ванные души с горячей водой	6377,6
горячее водоснабжение централизованное	6377,6
мусоропровод	6377,6
лифты грузопассажирские	6377,6
телефоны	6377,6
электричество	6377,6
вентиляция	6377,6
сигнализация пожарная	6377,6
телевидение	6377,6
отопление от собственной котельной	6377,6

Подписи сторон:

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
ООО «Мультиверс-плюс»

(А.П. Троя)

()



СМЕТА 2016-2017 Курорт ЖК Олимпийская деревня Новогорск			
	ВСЕГО (ГОД)	руб./кв.м	Корпус 1
		руб/мес	
Площадь			11 505,80
содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения			
ИТОГО	4 699 349,58	34,04	391 612,46
Дополнительные работы и услуги по содержанию и текущему ремонту жилого (нежилого) помещения			
Текущий ремонт отдельных элементов здания			
ИТОГО	226 435,78	1,64	18 869,65
Классицизм и благоустройство			
ИТОГО	2 646 022,50	19,16	220 501,88
Привлечение узкоспециализированных подрядных компаний			
Обслуживание инженерных систем	847 358,39	6,14	70 613,20
Техобслуживание и ежегодное техническое освидетельствование лифтов	180 323,92	1,31	15 026,99
Ремонт лифтового оборудования	6 586,46	0,05	548,87
Вывоз снега	228 272,43	1,65	19 022,70
Вывоз мусора	28 629,16	0,21	2 385,76
Обслуживание грязезащитных ковров	24 537,60	0,18	2 044,80
Техническое обслуживание автоматической пожарной системы	323 332,93	2,34	26 944,41
Утилизация люминесцентных ламп	6 839,39	0,05	569,95
Обеспечение безопасности (КПП, диспетчер)	1 107 981,60	8,02	92 331,80
Служба консьержей	2 548 800,00	18,46	212 400,00
Техническое обслуживание крышной котельной	592 966,92	4,29	49 413,91
Техническое обслуживание сетей газораспределения	93 288,02	0,68	7 774,00
Техническое обслуживание оборудования для количества газа и электронного корректора (ПКФ Теплогаз-Центр)	12 400,07	0,09	1 033,34
Сантехническая обработка помещений, дератизация, дезинфекция, дезинсекция.	24 323,21	0,18	2 026,93
Очистка ЛНС-1(внутри площадочные сети)	81 913,99	0,59	6 826,17
Очистка ЛНС-2(внутри площадочные сети)	99 466,99	0,72	8 288,92
Очистка КНС-1(внутри площадочные сети)	20 478,50	0,15	1 706,54
Очистка КНС-2(внутри площадочные сети)	20 478,50	0,15	1 706,54
Итого	6 247 978,07	45,25	520 664,84
Административные расходы по управлению			
Итого	5 141 310,58	10,88	125 176,63
Итого	18 961 096,51	110,97	1 276 825,46
Рентабельность	2 237 409,39	13,09	150 665,40
Итого	21 198 505,90	124,07	1 427 490,86
Расчетная ставка на 1 кв.м площади	533,94		124,07

Подпись: _____
 Управляющая организация
 генеральный директор
 ООО «Мундирсервис плюс»
 ПЛОС

(А.П. Троя)

Собственник

(_____)