

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Химки

«23» ноября 2015 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. Заречная д.7, 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. Заречная, дом 7.

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 «23» ноября 2015г. и хранящегося в Управляющей организации по адресу: Московская область, г. Химки, мкрн Новогорск, ул. Заречная, дом 2, корп.2, 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, Заречная д. 7 (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 Приложением № 2 к настоящему Договору.

2.4. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого Управляющая организация оказывает Услуги, указан в Приложении № 3 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 № 4 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 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 регулирующую 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 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 – 118,86 (сто восемнадцать рублей восемьдесят четыре копейки) в месяц, что подтверждается Сметой (Приложение № 5 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 действующий законодательством.

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

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

4.7. Оплата за телефон 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 Стороны;

- заинтересованная Сторона направляет противоположной Стороне уведомление о расторжении Договора;

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

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

7. ФОРС – МАЖОР

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

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с « 23 » ноября 201_5_ г. и действует до « 30 » ноября 202_0_ 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 услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 2.1 - акт разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности электроустановок и сооружений напряжением до 1000В.

Приложение № 2.2 - акт разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности системы отопления.

Приложение № 2.3 - акт разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности систем водоснабжения и канализации.

Приложение № 2.4 – акт разграничения эксплуатационной ответственности слаботочных систем.

Приложение № 3 – Перечень общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Заречная д.7.

Приложение № 4 Характеристика Многоквартирного дома.

Приложение № 5. 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 услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

1.1. проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

1.2. проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

2.1. проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

2.2. проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

2.3. контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполья, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

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

3.1. выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

3.2. выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;

3.3. 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, искусственных и естественных камней;

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

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

4.1. выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

4.2. 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 и сборных

железобетонных плит;

4.3. выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

4.4. выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

4.5. проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

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

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

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

5.2. контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

5.3. выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

5.4. контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

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

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

6.1. контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

6.2. 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;

6.3. выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

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

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

7.1. проверка кровли на отсутствие протечек;

7.2. проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

7.3. выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

7.4. проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

7.5. контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование

наледи и сосулек;

7.6. осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

7.7. проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

7.8. проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

7.9. проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

7.10. проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

7.11. проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

7.12. проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

7.13. при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

8.1. выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

8.2. выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

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

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

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

9.2. контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

9.3. выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

9.4. контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

9.5. контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

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

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

10.1. выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

10.2. проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

12.1 проверка состояния основания, поверхностного слоя;

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

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

13.1. проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

13.2. при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

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

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

14.3. 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 их креплений;

14.4. контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

14.5. сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

14.6. контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

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

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

15.1. проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

15.2. постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

15.3. гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

15.4. работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

15.5. проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для

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

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

16.1 проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

16.2. постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

16.3. контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

16.4. восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

16.5. контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

16.6. контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

16.7. переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

16.8. промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

16.9. очистка и промывка водонапорных баков;

16.10. проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений;

16.11. промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

17.1. испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

17.2. проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

17.3. удаление воздуха из системы отопления;

17.4. промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

18.1. проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

18.2. проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

18.3. техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

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

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

19.1. организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

19.2. организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

19.3. при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

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

20.1. организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

20.2. обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

20.3. обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

20.4. обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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

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

21.1. сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

21.2. влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

21.3. мытье окон;

21.4. очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);

21.5. проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

22. 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:

22.1. очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

22.2. сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;

22.3. очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

22.4. очистка придомовой территории от наледи и льда;

22.5. очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

22.6. уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

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

23.1. подметание и уборка придомовой территории;

23.2. очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества

многоквартирного дома;

23.3. уборка и выкашивание газонов;

23.4. прочистка ливневой канализации;

23.5. уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка приемка.

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

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

24.2. вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

24.3. 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.

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

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

Подписи сторон:

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
ООО «Мультисервис плюс»



(А.П. Троя)

_____ (_____)

АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности
электроустановок и сооружений
напряжением до 1000В.

В Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г.Химки,
микрорайон Новогорск, ул. Заречная, д.7, корп. ___ кв. ____ .

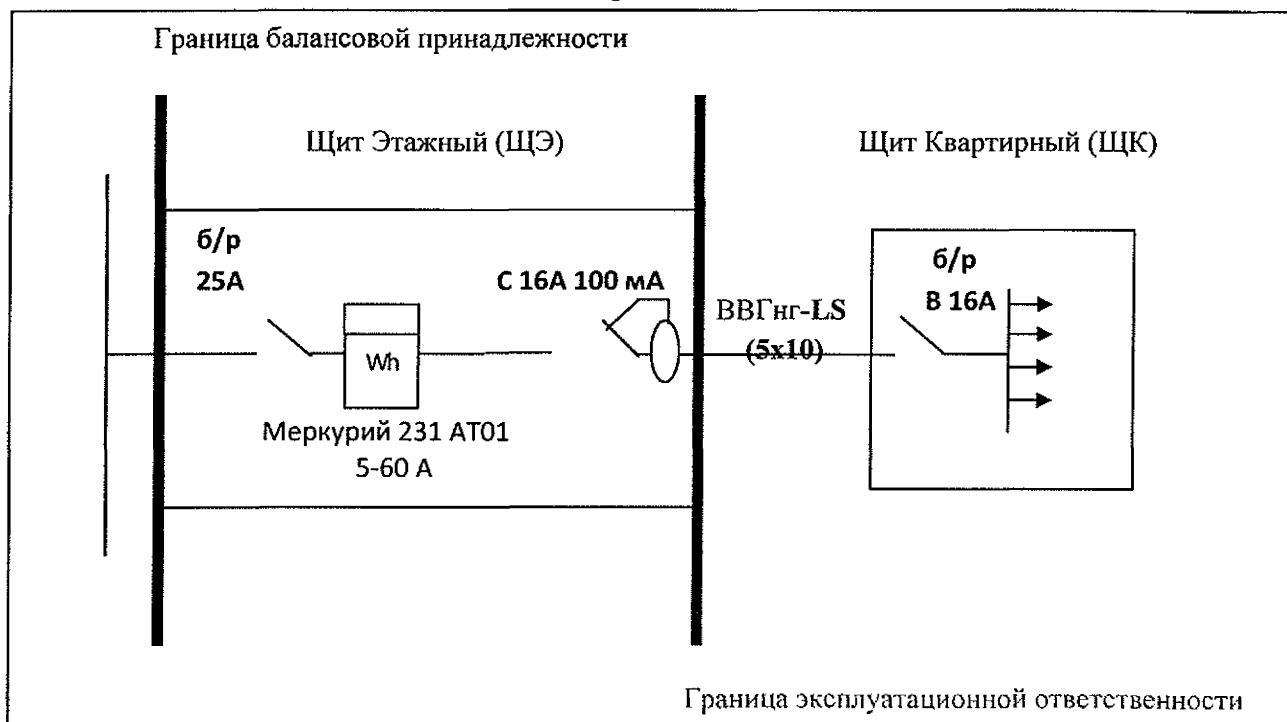
Настоящий акт о границах эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности электроустановок и сооружений напряжением до 1000В составлен представителями

Общества с ограниченной ответственностью «Мультисервис плюс», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Троя А.П., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

именуемым(ой) в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, о ниже следующем:

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

Электрическая схема



2. Расчетная мощность на помещение (квартиру) составляет 10 кВт, при трехфазном напряжении.
3. Электроснабжение Собственника соответствует III категории надежности.
4. Границей балансовой принадлежности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником являются кабельные наконечники в

А К Т

разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности
системы отопления.

В Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Заречная, д.7, корп. ____, кв. _____ .

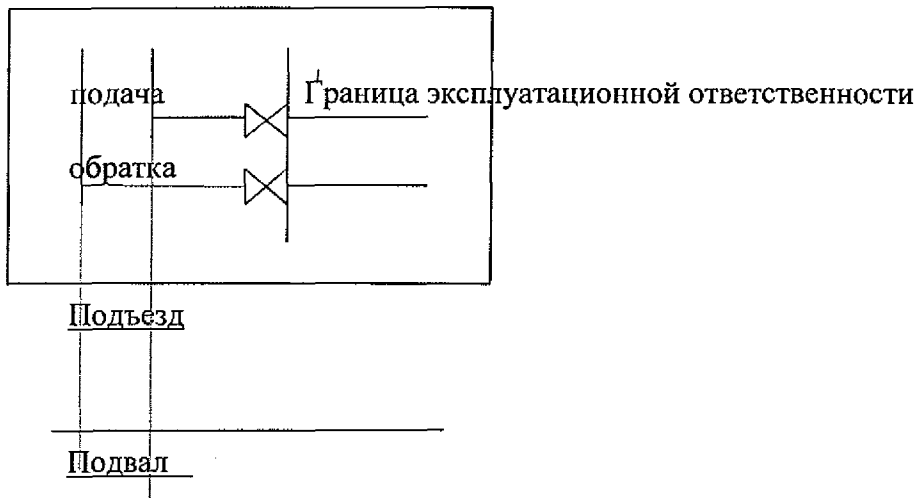
Настоящий акт о границах эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности системы отопления составлен представителями:

Общества с ограниченной ответственностью «Мультисервис плюс», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Троя А.П., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемым(ой) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, о нижеследующем:

1. Водоснабжение собственника осуществляется от стояка выполненного трубой 1¼, отводы на квартиру выполнены трубой ½.
2. Граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности, ограничивается запорными шаровыми кранами отопления. На схеме граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности обозначена красной линией. Зелёным цветом обозначены трубопроводы относящиеся к эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности ООО «Мультисервис плюс». Синим цветом обозначены трубопроводы относящиеся к эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности Собственников Помещений.

Этажный санитарно-технический шкаф



3. Эксплуатацию системы отопления и оборудования квартиры Собственник (Заказчик) осуществляет самостоятельно.
4. Собственнику запрещается:
 - а. Проводить какие-либо отключения в системе отопления дома за пределами своей эксплуатационной ответственности;
 - б. Производить замену запорной арматуры, приборов отопления без согласования с Управляющей организацией.
5. При необходимости принятия мер по устранению аварийных ситуаций Управляющая организация имеет право прекратить подачу теплоносителя

Собственнику 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 приостановить подачу теплоносителя с предупреждением не менее чем за 24 часа.

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

Собственник

Генеральный директор
ООО «Мультисервис плюс»



(А.П. Троя)

()

А К Т
разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности
систем водоснабжения и канализации

В Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г.Химки, микрорайон Новогорск, ул. Заречная, д.7, корп. _____, кв. _____.

Настоящий акт о границах эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности систем водоснабжения и канализации составлен представителями

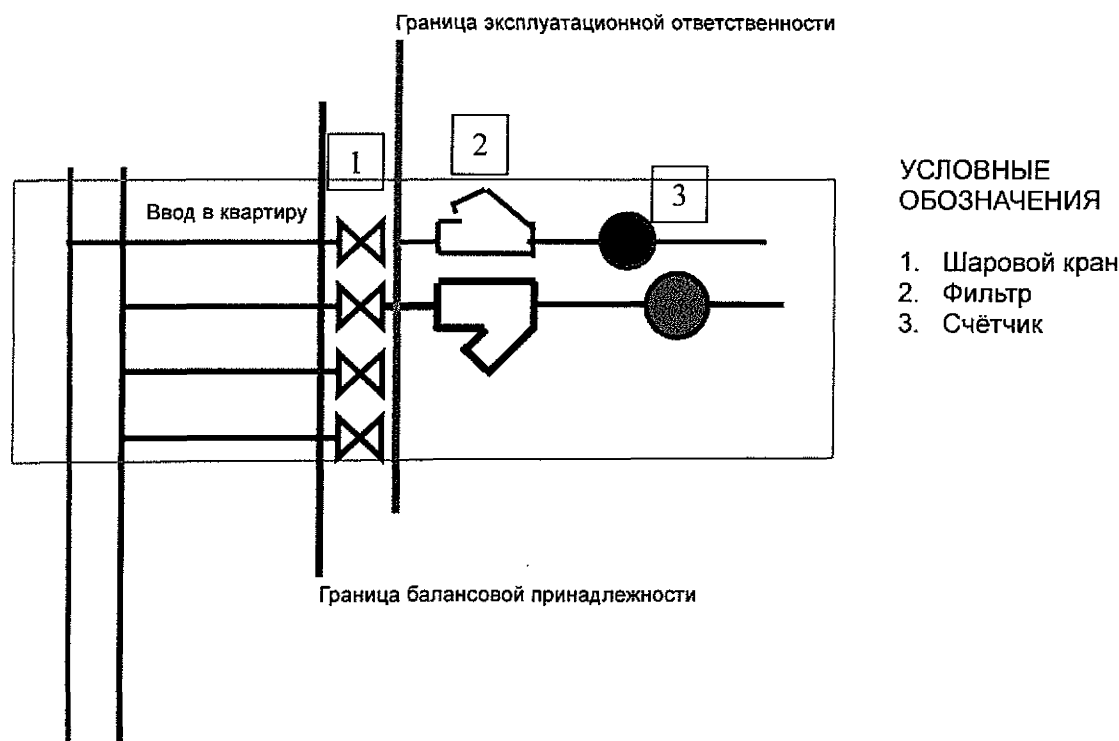
Общества с ограниченной ответственностью «Мультисервис плюс», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Троя А.П., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ име
нуемым(ой) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, о нижеследующем:

Холодное и горячее водоснабжение

1. Водоснабжение Собственника осуществляется согласно следующей схеме:

Схема холодного и горячего водоснабжения



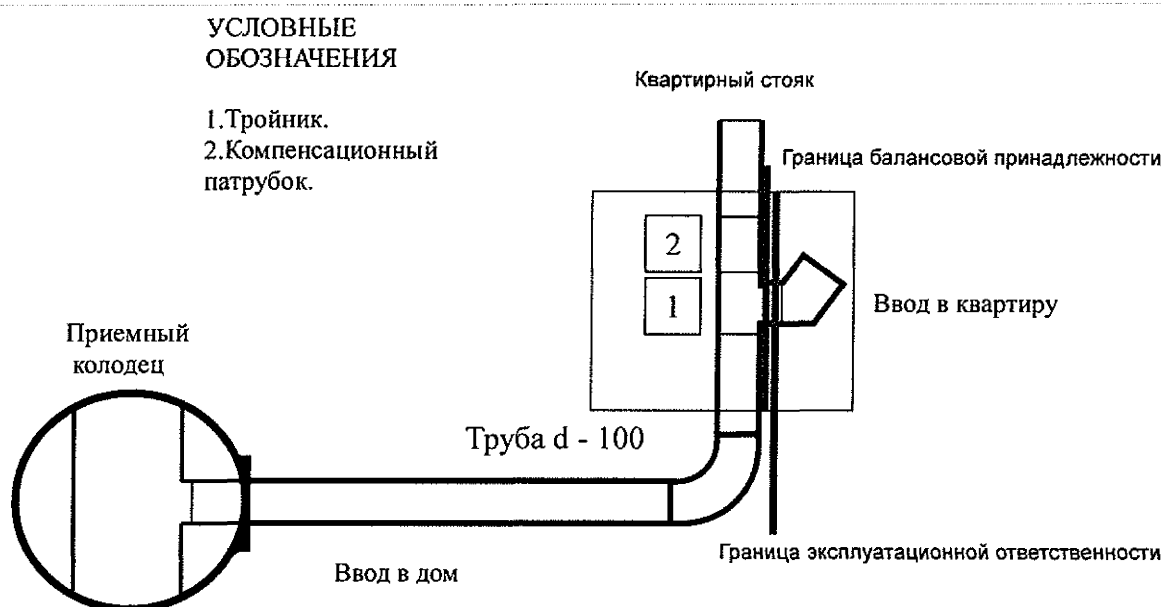
Квартирный стояк

2. Границей балансовой принадлежности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником являются крайние точки трубопроводов перед запорной арматурой (шаровыми кранами) вводов в квартиру.
3. Границей эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником является запорная арматура (шаровые краны).
4. Эксплуатацию сетей холодного, горячего водоснабжения и оборудования Помещения Собственник осуществляет самостоятельно.

5. Собственнику запрещается производить какие-либо врезки в водопроводную сеть дома за пределами своей эксплуатационной ответственности.
6. При необходимости принятия мер по устранению аварийных ситуаций Управляющая организация имеет право прекратить подачу водоснабжения Собственнику 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 водоснабжения с предупреждением не менее чем за 24 часа.

Канализация

1. Водоотведение Собственника осуществляется согласно следующей схеме:
Схема канализационной сети



2. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничные линии на схеме) между Управляющей организацией и Собственником является тройник, установленный на стояке канализационной сети дома.
3. Эксплуатацию канализационной сети и оборудования Помещения Собственник осуществляет самостоятельно.
4. Собственнику запрещается производить какие-либо врезки в канализационную сеть дома за пределами своей эксплуатационной ответственности.

При изменении условий, предусмотренных актом, акт подлежит переоформлению.

Акт составлен в 2-х экземплярах: 1-й экз. - для Собственника.

2-й экз. - для Управляющей организации.

Подписи сторон:

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
 ООО «Мультисервис плюс»

«Мультисервис
 плюс»

(А.П. Троя)

()

А К Т

разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности систем водоснабжения и канализации

В Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г.Химки, микрорайон Новогорск, ул. Заречная, д.7, корп. _____, кв. _____.

Настоящий акт о границах эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности систем водоснабжения и канализации составлен представителями

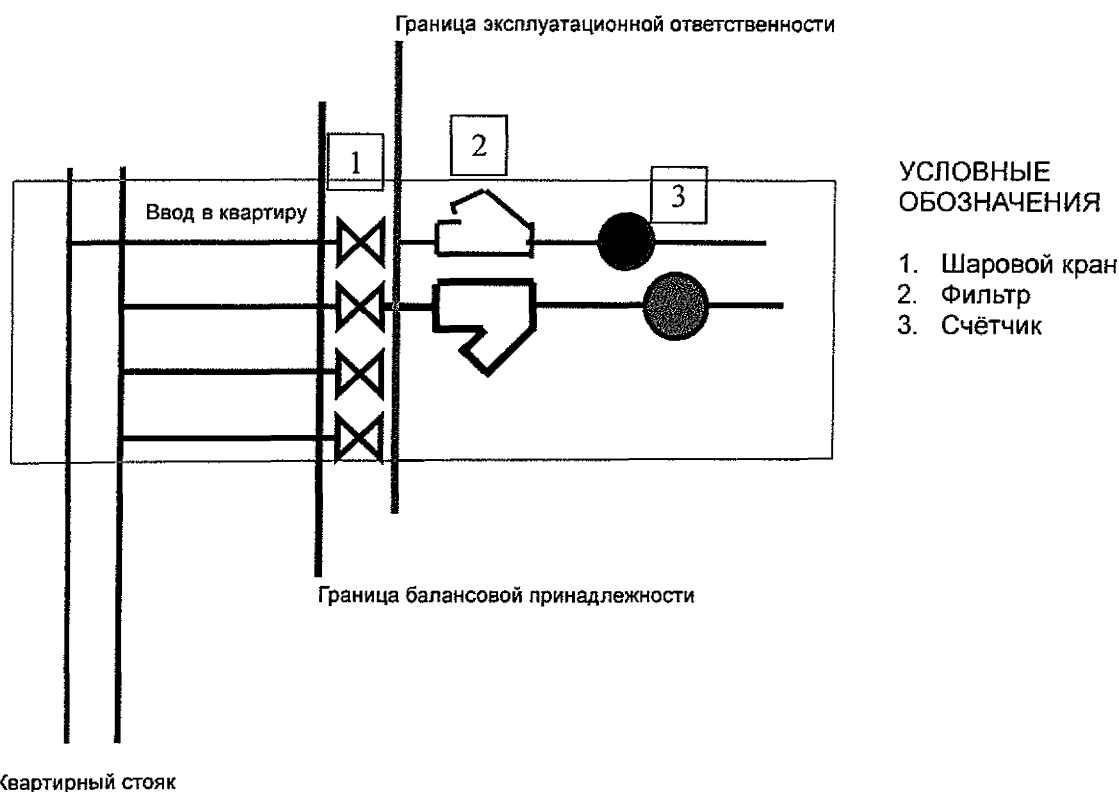
Общества с ограниченной ответственностью «Мультисервис плюс», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Троя А.П., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ име
нуемым(ой) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, о нижеследующем:

Холодное и горячее водоснабжение

1. Водоснабжение Собственника осуществляется согласно следующей схеме:

Схема холодного и горячего водоснабжения

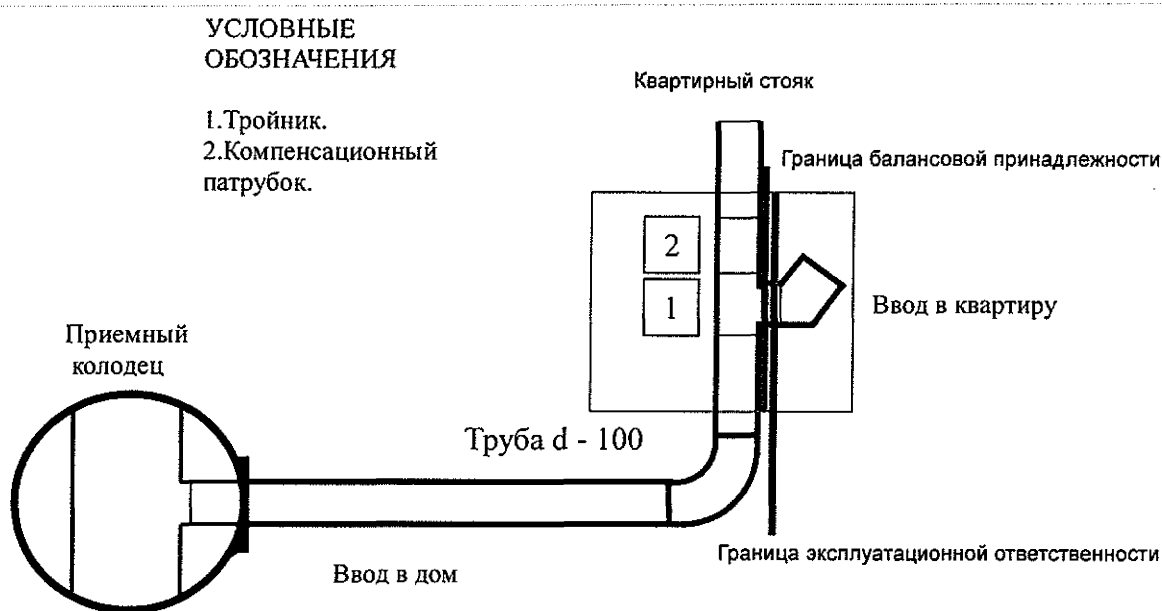


2. Границей балансовой принадлежности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником являются крайние точки трубопроводов перед запорной арматурой (шаровыми кранами) вводов в квартиру.
3. Границей эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником является запорная арматура (шаровые краны).
4. Эксплуатацию сетей холодного, горячего водоснабжения и оборудования Помещения Собственник осуществляет самостоятельно.

5. Собственнику запрещается производить какие-либо врезки в водопроводную сеть дома за пределами своей эксплуатационной ответственности.
6. При необходимости принятия мер по устранению аварийных ситуаций Управляющая организация имеет право прекратить подачу водоснабжения Собственнику 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 водоснабжения с предупреждением не менее чем за 24 часа.

Канализация

1. Водоотведение Собственника осуществляется согласно следующей схеме:
Схема канализационной сети



2. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничные линии на схеме) между Управляющей организацией и Собственником является тройник, установленный на стояке канализационной сети дома.
3. Эксплуатацию канализационной сети и оборудования Помещения Собственник осуществляет самостоятельно.
4. Собственнику запрещается производить какие-либо врезки в канализационную сеть дома за пределами своей эксплуатационной ответственности.

При изменении условий, предусмотренных актом, акт подлежит переоформлению.

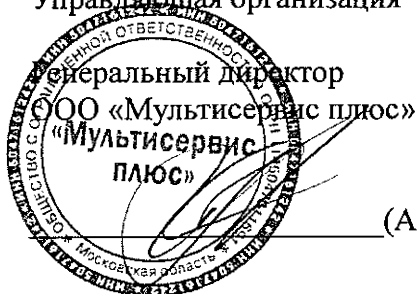
Акт составлен в 2-х экземплярах: 1-й экз. - для Собственника.

2-й экз. - для Управляющей организации.

Подписи сторон:

Управляющая организация

Собственник



(А.П. Троя)

(_____)

Приложение № 3
к договору № 1
на управление многоквартирным домом
от «23» ноября 2015 г.

Перечень общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Заречная д.7.

Площадь общих помещений, используемых для обслуживания дома

Этаж	Назначение помещений	Площадь помещений общего пользования
	Колясочная	12.1
	Помещение консьержа	7.9
	ПУИ	9.0
	техпомещения	186.2
	кладовая	7.9
	колясочная	8.5
	ПУИ	3.9
	колясочная	8.5
	ПУИ	3.7
	колясочная	8.4
	ПУИ	3.7
	колясочная	8.7
	ПУИ	3.3
	колясочная	8.4
	ПУИ	3.8
	колясочная	8.3
	ПУИ	3.8
	ПУИ	4.0
	колясочная	14.0
	техпомещения	10.9
	техпомещения	7.5
	техпомещения	7.8
	колясочная	12.2
	помещение консьержа	7.8
	ПУИ	10.0
	техпомещения	183.5
	колясочная	7.2
	ПУИ	2.9
	колясочная	7.4
	ПУИ	3.0
	колясочная	7.3
	ПУИ	3.0
	колясочная	7.2
	ПУИ	3.0
	колясочная	7.3
	ПУИ	3.0
	колясочная	7.2
	ПУИ	3.0
	колясочная	7.2

	ПУИ	3.0
	ПУИ	3.0
	колясочная	16.7
	техпомещения	10.1
	техпомещения	7.4
	помещение пожарного инвентаря	7.6
	Колясочная	11.9
	помещение консьержа	7.8
	тех.помещения	183.1
	ПУИ	9.0
	колясочная	8.4
	ПУИ	2.8
	колясочная	8.0
	ПУИ	2.7
	колясочная	8.3
	ПУИ	2.7
	колясочная	8.3
	ПУИ	2.9
	колясочная	8.1
	ПУИ	2.7
	колясочная	8.6
	ПУИ	2.7
	ПУИ	2.6
	колясочная	9.9
	техпомещения	11.0
	помещение уборочного инвентаря	7.7
	помещение дежурного	10.4
	тех.помещение	9.7
	тех.помещение	9.7
	тех.помещение	22,0
	тех.помещение	22,0
	кладовая	8.0
Всего:		1051.1

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) – оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности, техническим паспортом объекта.
6. Лифтовое оборудование: пассажирский лифт Kone, – 3шт.
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 (плоская с внутренним водостоком: по монолитному перекрытию битумная рулонная пароизоляция,

пенополистирольный утеплитель от 200мм, стеклоткань, гидроизоляционная мембрана).

12. Фасад – в соответствии с техническим паспортом здания.

Подписи сторон:

Управляющая организация

Заказчик

**Генеральный директор
ООО «Мультисервис плюс»**



(А.П. Троя)

		балконо в и т.п.	лоджий, балконо в и т.п.					клеток	
A	3389,6				1620,4	1620,4		1657,4	111,8
A1	3933,9	2857,8	2844,5	2028,9	125,2	125,2		625,9	325,0
A2	3916,3	2855,4	2842,1	2024,7	124,3	124,3		623,8	312,8
A3	3916,0	2849,7	2836,4	2018,8	132,6	132,6		632,2	301,5
Все го	15155,8	8562,9	8523,0	6072,4	2002,5	2002,5		3539,3	1051,1

Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки)		
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов
Лтера А		
1	Фундамент	Сплошная монолитная ж/б плита толщиной 600 мм
2	Стены, перегородки	Стены – монолитный железобетон толщиной 300мм, утеплитель «Пеноплекс-45» с гидроизоляцией с обеих сторон; внутренние стены – монолитные железобетонные, сетка колон
3	Перекрытия	Монолитная железобетонная плита.
4	Крыша	Над автостоянкой: гидроизоляция по монолитной плите, утеплитель «Пеноплекс-45», керамзитобетон
5	Полы	Фибробетон толщиной около 100мм со стойком к истиранию и механическим нагрузкам негорючим составом «Silka», предусмотрено устройство колесоотбоя из трубчатого профиля диаметром 100мм
6	Проемы	Въездные ворота секционные индивидуального исполнения, дверные заводского изготовления
7	Отделочные работы	Предусмотрена фактурная шпаклевка с применением технологии и материалов «Simitek Spray», окраска потолков въездной группы, в остальных местах обеспыливание.
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Предусмотрено: центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, система пожарной сигнализации, система дымоудаления, система контроля загазованности, электроосвещение, лифты, система автоматизации инженерных систем.
9	Прочие работы	Пандус, лестницы.
Лтера А1		
1	Фундамент	Внутренние и наружные стены и сетка колон автостоянки
2	Стены, перегородки	Стены 1-го этажа: монолитные железобетонные; стены последующих этажей: монолитный железобетонный каркас, заполнение из пустого поризованного кирпича толщиной 250мм, утепление фасада минераловатным утеплителем 150мм, перегородки кирпичные и блоки ПГП
3	Перекрытия	Монолитные железобетонные
4	Крыша	Плоская с внутренним водостоком: по монолитному перекрытию, битумная рулонная пароизоляция, пенополистирольный утеплитель от 200мм, стеклоткань, гидроизоляционная мембрана.
5	Полы	В местах общего пользования – бетонная стяжка, предусмотрен керамогранит.
6	Проемы	Оконные из алюминиевого профиля с однокамерными стеклопакетами, входные двери металлические.
7	Отделочные работы	Наружная: вентилируемый фасад из керамогранита и композитных панелей НРЛ- панелей; внутренняя в МОП: стены – штукатурка, панели МДФ; предусмотрена керамическая плитка, декоративная штукатурка, потолки из ГКЛ с окраской, ограждение лестниц – хромированные перила
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Предусмотрено: отопление от собственной котельной на газе, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение, телевидение, телефон, грузопассажирский лифт, вентиляция, системы пожарной сигнализации, дымоудаления, домофоны, интернет.
9	Прочие работы	Крыльца, пандусы.

Литера А2		
1	Фундамент	Внутренние и наружные стены и сетка колон автостоянки
2	Стены, перегородки	Стены 1-го этажа: монолитные железобетонные; стены последующих этажей: монолитный железобетонный каркас, заполнение из пустого поризованного кирпича толщиной 250мм, утепление фасада минераловатным утеплителем 150мм, перегородки кирпичные и блоки ПГП
3	Перекрытия	Монолитные железобетонные
4	Крыша	Плоская с внутренним водостоком: по монолитному перекрытию, битумная рулонная пароизоляция, пенополистирольный утеплитель от 200мм, стеклоткань, гидроизоляционная мембрана.
5	Полы	В местах общего пользования – бетонная стяжка, предусмотрен керамогранит.
6	Проемы	Оконные из алюминиевого профиля с однокамерными стеклопакетами, входные двери металлические.
7	Отделочные работы	Наружная: вентилируемый фасад из керамогранита и композитных панелей НРЛ- панелей; внутренняя в МОП: стены – штукатурка, панели МДФ; предусмотрена керамическая плитка, декоративная штукатурка, потолки из ГКЛ с окраской, ограждение лестниц – хромированные перила
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Отопление от собственной котельной на газе, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение, телевидение, телефон, грузопассажирский лифт, вентиляция, системы пожарной сигнализации, дымоудаления, домофоны, интернет.
9	Прочие работы	Крыльца, пандусы.

Литера А3		
1	Фундамент	Внутренние и наружные стены и сетка колон автостоянки
2	Стены, перегородки	Стены 1-го этажа: монолитные железобетонные; стены последующих этажей: монолитный железобетонный каркас, заполнение из пустого поризованного кирпича толщиной 250мм, утепление фасада минераловатным утеплителем 150мм, перегородки кирпичные и блоки ПГП
3	Перекрытия	Монолитные железобетонные
4	Крыша	Плоская с внутренним водостоком: по монолитному перекрытию, битумная рулонная пароизоляция, пенополистирольный утеплитель от 200мм, стеклоткань, гидроизоляционная мембрана.
5	Полы	В местах общего пользования – бетонная стяжка, предусмотрен керамогранит.
6	Проемы	Оконные из алюминиевого профиля с однокамерными стеклопакетами, входные двери металлические.
7	Отделочные работы	Наружная: вентилируемый фасад из керамогранита и композитных панелей НРЛ- панелей; внутренняя в МОП: стены – штукатурка, панели МДФ; предусмотрена керамическая плитка, декоративная штукатурка, потолки из ГКЛ с окраской, ограждение лестниц – хромированные перила
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Отопление от собственной котельной на газе, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение, телевидение, телефон, грузопассажирский лифт, вентиляция, системы пожарной сигнализации, дымоудаления, домофоны, интернет.
9	Фундамент	Внутренние и наружные стены и сетка колон автостоянки

Благоустройство общей площади жилых помещений здания (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
водопровод (центральный)	8523,0
канализация (центральная)	8523,0
отопление от кв. котельной на газе	8523,0
ванные души с горячей водой	8523,0
горячее водоснабжение (центральное)	8523,0
лифты грузопассажирские	8523,0
телефоны	8523,0

электричество	8523,0
вентиляция	8523,0
сигнализация пожарная	8523,0
телевидение	8523,0

Подписи сторон:

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
ООО «Мультисервис плюс»



(А.П. Троя)

()

