АКТ № 1
приема-передачи документов по передаче в управление

управляющей организации ООО «УК «Авеню-Сервис» от ООО «БизнесПроект» - единственного собственника помещений многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: 143582, Московская обл., Истринский район, с/пос. Обушковское, д. Писково, дом № 160

Московская обл., Истринский район,
сельское поселение Обушковское, деревня «09» февраля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БизнесПроект», ИНН 7728841668, ОГРН 1137746363534, в лице Генерального директора Семенова Евгения Александровича действующего на основании Устава, являющееся собственником 100 % помещений в жилом многоквартирном доме по адресу: 143582, Московская обл., Истринский район, с/пос. Обушковское, д. Писково, дом № 160 передает, а Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АВЕНЮ-СЕРВИС» (лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 1247 от 23.05.2016 г., выдана Главным управлением Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области") ИНН 5017109559, КПП 501701001, ОГРН 1165017050494, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Зуева Николая Валентиновича, действующего на основании Устава принимает документы, связанные с управлением многоквартирного дома, расположенного по адресу: 143582, Московская обл., Истринский район, с/пос. Обушковское, д. Писково, дом № 160, в составе и количестве указанном ниже:

№	Наименование каждого документа	Реквизиты каждого документа (дата и номер документа)	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Решение единственного собственника помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РФ, Московская область, Истринский муниципальный район, с.п. Обушковское, д. Писково, д. 160 (о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией и заключении договора управления)	№ 1 от 30 января 2017 года	3	
2	Приложение №1 к Решению №1 от 30 января 2017 года единственного собственника многоквартирного дома, расположенного по адресу: РФ, Московская область, Истринский муниципальный район, с.п. Обушковское, д. Писково, д. 160. Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (копии)	Приложение № 1 от 30 января 2017 года	46	
3	Приложение №2 к Решению №1 от 30 января 2017 года единственного собственника помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РФ, Московская область, Истринский муниципальный район, с.п. Обушковское, д. Писково, д. 160. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома	Приложение № 2 от 30 января 2017 года	4	

№	Наименование каждого документа	Реквизиты каждого документа (дата и номер документа)	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
	расположенного по адресу: РФ, М.О., Истринский муниципальный р-н, с.п. Обушковское, д. Писково, д.160			
4	Приложение №3 к Решению №1 от 30 января 2017 года единственного собственника помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РФ, Московская область, Истринский муниципальный район, с.п. Обушковское, д. Писково, д. 160. Договор управления многоквартирным домом	Приложение № 3 от 30 января 2017 года	44	
5	Приложение №4 к Решению №1 от 30 января 2017 года единственного собственника многоквартирного дома, расположенного по адресу: РФ, Московская область, Истринский муниципальный район, с.п. Обушковское, д. Писково, д. 160 о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией и заключении договора управления с лицензиатом. Уставные документы ООО УК "Авеню-Сервис"	Приложение № 4 от 30 января 2017 года	41	

Передающая сторона:

Генеральный директор
ООО «БизнесПроект»

_____ /Семенов Е.А./
м.п.

Принимающая сторона:

Генеральный директор
ООО УК «АВЕНЮ-СЕРВИС»

_____ /Зуев Н.В./
м.п.

Решение №1
единственного собственника помещений

многоквартирного дома, расположенного по адресу: РФ, Московская область, Истринский муниципальный район,с.п. Обушковское, д. Писково, д. 160

Московская область, Истринский район **"30" января 2017 г.**

На основании ст. 210 Гражданского кодекса РФ, ст.ст. 161,162,170 Жилищного кодекса РФ, Общество с ограниченной ответственностью "БизнесПроект" , ОГРН 1137746363534

(Ф.И.О., наименование юридического лица - собственника помещения)

адрес юридического лица : Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д.3 ,пом. VIII

(адрес места жительства гражданина или место нахождения юридического лица - собственника помещения)

являющегося единственным собственником помещений, расположенных в Многоквартирном доме, расположенном на земельном участке площадью 913 кв.м., по адресу: РФ, М.О., Истринский муниципальный р-н, с.п. Обушковское, д. Писково, д.160

(жилого / нежилого помещения)

на основании государственной регистрации права собственности, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, согласно выпискам из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющих проведенную государственную регистрацию прав (**Приложение № 1 к настоящему Решению**):

кв.1 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:542,	площадью 55,2 кв. м.;	кв.2 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:543, площадью 74,4 кв.м.
кв.3 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:544,	площадью 75,1 кв.м.;	кв.4 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:547, площадью 55,3 кв.м.
кв.5 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:548,	площадью 55,1 кв.м.;	кв.6 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:549, площадью 75,1 кв.м.
кв.7 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:550,	площадью 74,7 кв.м.;	кв.8 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:551, площадью 54,8 кв.м.
кв.9 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:552,	площадью 56,9 кв.м.;	кв.10 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:553, площадью 70,9 кв.м.
кв.11 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:554,	площадью 70,5 кв.м.;	кв.12 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:555, площадью 46,8 кв.м.
кв.14 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:556,	площадью 46,8 кв.м.;	кв.15 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:557, площадью 70,9 кв.м.
кв.16 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:558,	площадью 70,5 кв.м.;	кв.17 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:559, площадью 56,4 кв.м.
кв.18 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:560,	площадью 56,7 кв.м.;	кв.19 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:561, площадью 70,6 кв.м.
кв.20 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:562,	площадью 70,8 кв.м.;	кв.21 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:563, площадью 46,9 кв.м.
кв.22 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:564,	площадью 47,1 кв.м.;	кв.23 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:565, площадью 70,4 кв.м.
кв.24 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:566,	площадью 70,7 кв.м.;	кв.25 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:567, площадью 56,7 кв.м.
кв.26 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:568,	площадью 56,5 кв.м.;	кв.27 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:569, площадью 70,7 кв.м.
кв.28 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:570,	площадью 70,8 кв.м.;	кв.29 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:571, площадью 46,8 кв.м.
кв.30 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:572,	площадью 46,8 кв.м.;	кв.31 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:573, площадью 70,7 кв.м.
кв.32 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:545,	площадью 70,6 кв.м.;	кв.33 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:546, площадью 56,8 кв.м.
пом.34 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:574,	площадью 77,9 кв.м.;	пом.35 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:575, площадью 91,9 кв.м.
пом.36 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:576,	площадью 92,4 кв.м.;	пом.37 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:577, площадью 64,8 кв.м.
пом.38 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:578,	площадью 63,7 кв.м.;	пом.39 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:579, площадью 91,9 кв.м.
пом.40 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:580,	площадью 91,2 кв.м.;	пом.41 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:581, площадью 76,5 кв.м.
пом.46 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:587,	площадью 53,1 кв.м.;	пом.48 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:517, площадью 4,8 кв.м.
пом.51 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:520,	площадью 4,8 кв.м.;	пом.54 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:523, площадью 4,8 кв.м.
пом.57 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №	50:08:0050417:526,	площадью 4,8 кв.м.;	пом.59 от 21.11.2016 г.,	кадастровый №:	50:08:0050417:528, площадью 53,1 кв.м.

Общая площадь жилых помещений (32 квартиры) - 1988,7 кв., общая площадь нежилых помещений (14 помещений)- 775,7 кв. м.

приняло решение:

1. В соответствии с п.2 ст.161 ЖК РФ выбрать способ управления многоквартирным домом: управление управляющей организацией.
2. Выбрать в качестве управляющей организации по осуществлению комплекса работ и услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу : РФ, Московская область, Истринский р-н, с.п. Обушковское, дер. Писково, дом 160 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Авеню-Сервис" (лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 1247 от 23.05.2016 г., выдана Главным управлением Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области") ИНН 5017109559, КПП 501701001, ОГРН 1165017050494, адрес: РФ, 143582, Московская область, Истринский район, Обушковское с. пос., д. Писково, ул. Парковая, д.1А (Приложение № 4 к настоящему Решению) далее – ООО "УК "Авеню-Сервис", сроком на 5 лет.
3. Согласовать условия договора ООО " УК "Авеню-Сервис" по управлению многоквартирным домом, расположенным по указанному в п.2 Решения адресу (**Приложение № 3 к настоящему Решению**).
4. Утвердить Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, в соответствии с Приложением № 3 к Договору управления многоквартирным домом.

Установить размер платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные ресурсы для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме) в размере 143,82 руб. за 1 кв.м общей площади помещения в месяц, в соответствии с Приложением № 2 к Договору управления многоквартирным домом.

4.2 Установить размер платы за содержание нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные ресурсы для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме) в размере 72,31 руб. за 1 кв.м общей площади помещения в месяц, в соответствии с Приложением № 2 к Договору управления многоквартирным домом.

4.3 Включить расходы на оплату коммунальных услуг, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в расчет цены договора управления, с соблюдением правил определения (ограничения) размера таких расходов.

В случае превышения расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества многоквартирного дома над нормативами потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, такие расходы оплачиваются собственниками помещений пропорционально размеру общей площади находящихся в собственности помещений.

4.4. Установить размер платы для жилых помещений за содержание и пользование объектами инфраструктуры Жилого комплекса по адресу: 143582, Московская область, Истринский район, с/пос. Обушковское, д. Писково, – комплекс работ и услуг Управляющей компании по контролю за состоянием территории Жилого комплекса, объектов инфраструктуры, расположенных на территории Жилого комплекса , магистральных внутрипоселковых инженерных коммуникаций Жилого комплекса, поддержанию указанного имущества в исправном состоянии, по работоспособности, наладке и регулированию указанных магистральных инженерных систем, по уборке, в том числе по обращение с твердыми коммунальными отходами на территории Жилого комплекса в размере 21,73 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения в месяц, в соответствии с Приложением № 4 к Договору управления многоквартирным домом.

4.5. Установить размер платы для нежилых помещений за содержание и пользование объектами инфраструктуры Жилого комплекса по адресу: 143582, Московская область, Истринский район, с/пос. Обушковское, д. Писково, – комплекс работ и услуг Управляющей компании по контролю за состоянием территории Жилого комплекса, объектов инфраструктуры, расположенных на территории Жилого комплекса , магистральных внутрипоселковых инженерных коммуникаций Жилого комплекса, поддержанию указанного имущества в исправном состоянии, по работоспособности, наладке и регулированию указанных магистральных инженерных систем, по уборке, в том числе по обращение с твердыми коммунальными отходами на территории Жилого комплекса в размере 7,91 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения в месяц, в соответствии с Приложением № 4 к Договору управления многоквартирным домом.

5. Заключить с ООО " УК "Авеню-Сервис" Договор управления многоквартирным домом, расположенным по указанному в п.2 настоящего Решения адресу сроком на 5 (пять) лет на условиях согласно **Приложению №3 к настоящему Решению.**

6. До момента вступления в силу договора на управление многоквартирным домом собственник помещений, расположенных в многоквартирном доме, несет все расходы по управлению имуществом многоквартирного дома за счет собственных денежных средств.

7. Заключить договоры на поставку коммунальных ресурсов, обслуживание общего имущества многоквартирного жилого дома и прочие услуги по обслуживанию обектов инженерной инфрструктуры, необходимые для поддержания условий их нормальной эксплуатации, соблюдения требований пожарной и иной безопасности, норм, требований и правил, установленных органами власти и управления в отношении жилых объктов, охране жизни и здоровья граждан, сохранности имущества собственника.

8. Вносить плату за коммунальные услуги по электроснабжению (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) непосредственно ресурсоснабжающей организации.

9. Утвердить состав общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с **Приложением № 2 к настоящему Решению.**

10. В соответствии с п. 1 ч. 3 ст. 170 ЖК РФ выбрать способ формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по адресу: РФ, Московская область, Истринский муниципальный р-н, с.п. Обушковское , дер.Писково, дом 160 - перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (формирование фонда капитального ремонта на специальном счете).

11. Установить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт многоквартирного дома в размере минимального взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (п.1 ч.4. ст. 170 ЖК РФ).

12. В соответствии с ч. 2 ст. 176 и п.5 ч.4 ст.170 ЖК РФ и ч. 6.1 ст. 20 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», выбрать в качестве кредитной организации для открытия специального счета в целях формирования фонда капитального ремонта - ПАО "Сбербанк России". Открыть в ПАО "Сбербанк России" специальный счет для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме расположенному по адресу: РФ, Московская область, Истринский муниципальный р-н, с.п. Обушковское, д. Писково, д.160, после внесения данного многоквартирного дома в региональную программу проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах расположенных на территории Московской области.

13. В соотвествии с п. 4 ч. 4, ст. 170 и п.3 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ определить владельцем специального счета управляющую организацию ООО "УК "Авеню-Сервис".

Утвердить лицом, уполномоченным на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами на нем Генерального директора Управляющей организации ООО "УК "Авеню-Сервис".

15. В соответствии с ч.3.1 ст.175 ЖК РФ, уполномочить ООО УК "Авеню-Сервис" на оказание следующих услуг:
предоставлению платежных документов (в том числе с использованием системы) на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
определению порядка предоставления платежных документов;
определению размера расходов, связанных с предоставлением платежных документов;
определению условий оплаты этих услуг.

16. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах расположенных на территории Московской области, в которую включен данный многоквартирный дом, в том числе многоквартирный дом, введенный в эксплуатацию после утверждения региональной программы и включенный в указанную программу при ее актуализации, (в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона Московской области № 66/2013-ОЗ), по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ.

17. Утвердить способом сообщения (оповещения) о проведении общих собраний: размещение сообщений о проведении общего собрания собственников помещений дома в доступном для всех собственников помещений данного дома, расположенного по адресу РФ, Московская область, Истринский муниципальный р-н, с.п. Обушковское, д. Писково, д.160 - на информационном стенде холла первого этажа.

18. Утвердить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказания и/или выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта : перечень работ и/или услуг, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ (ч.1 ст.166 ЖК РФ).

19. Определить сроки проведения услуг и (или) работ по капитального ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: РФ, Московская область, Истринский р-н, с.п. Обушковское, д. Писково, дом 160 - не позднее сроков проведения работ по капитальному ремонту данного дома, утвержденных региональной программой проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области.

20. В целях обеспечения в многоквартирном доме наличия операторов, предоставляющих услуги доступа в сеть Интернет предоставить в пользование общее имущество многоквартирного жилого дома для целей размещения оборудования (средств связи) в аренду операторам связи.

21. Уполномочить ООО "УК "Авеню-Сервис" (ИНН 5017109559, КПП 501701001, ОГРН 1165017050494) на заключение Договоров о предоставлении во временное пользование части общего имущества в многоквартирном доме по адресу: РФ, Московская область, Истринский р-н, с.п. Обушковское, д. Писково, №160, в аренду оператором связи на условиях по усмотрению ООО "УК "Авеню-Сервис", контроль по исполнению договора возложить на ООО "УК "Авеню-Сервис". Утвердить условия предоставления части общего имущества жилого многоквартирного дома в аренду операторам связи в соответствии с распоряжением ГУ ГЖИ МО и Министерства государственного управления Московской области.

22. Средства полученные от сдачи в аренду общего имущества многоквартирного дома №160 направлять на нужды по содержанию и текущему ремонту общего имущества данного многоквартирного дома.

23. Настоящее решение хранится в офисе ООО УК "Авеню-Сервис" по адресу: РФ 143582, Московская область, Истринский район, с.п.. Обушковское, д. Писково, ул. Парковая, д.1А

Приложения к настоящему Решению:

Приложение №1. Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (46 выписок ЕГРП ООО "БизнесПроект")

Приложение №2. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: РФ, М.О., Истринский муниципальный р-н, с.п. Обушковское, д. Писково, д.160

Приложение №3. Договор управления многоквартирным домом

Приложение №4 Уставные документы ООО УК "Авеню-Сервис"

Генеральный директор ООО «БизнесПроект» Семенов **Семенов Е.А.**

Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
3 (трех) листов
Ген. дир
Семенов Е.А Семенов

Приложение № 2
к Решению № 1 от 30.01.2017 г.
единственного собственника помещений

Состав общего имущества

многоквартирного дома по адресу: Московская область, Истринский район, с.п. Обушковское, деревня Писково, д. 160

1. Помещения многоквартирного дома, не являющиеся частями Помещений (квартир) и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе:		
№ помещения по кадастровому паспорту	**Назначение помещения**	**Площадь (кв.м.)**
1.1. Помещение: техническое подполье, (технический этаж 0) назначение: нежилое, Материал пола плитка (керамогранит), Санитарное состояние удовлетворительное, в том числе:		
помещение № 13	холл	13,7
помещение № 60	насосная, ИТП	27,8
помещение № 47	техническое помещение	13,5
помещение № 53	электрощитовая	9,1
помещение № 49	техническое помещение	8,6
помещение № 50	водомерный узел	8,6
помещение № 52	техническое помещение	13,8
помещение № 58	техническое помещение	13,5
помещение № 55	техническое помещение	8,6
помещение № 56	техническое помещение	8,6
1.1. помещения 1 этажа, наименование: Помещение общего пользования, назначение: нежилое, этаж № 1, в том числе;		
помещение № 62	Коридор	21,3
помещение № 63	Коридор	21,6
помещение № 61	тамбур	12
	холл	33,3
	Подсобное помещение	17,7
1.3. помещения 2 этажа, наименование: Помещение общего пользования, назначение: нежилое, этаж № 2, в том числе:		
помещение № 65	Холл	25,5
помещение № 64	Коридор	21,1
помещение № 66	Коридор	21,2
1.4. помещения 3 этажа, наименование: Помещение общего пользования, назначение: нежилое, этаж № 3, в том числе:		
помещение № 68	Холл	25,7
помещение № 67	коридор	21,3
помещение № 69	коридор	21,3
1.5.помещения 4 этажа, наименование: Помещение общего пользования, назначение: нежилое, этаж № 4, в том числе:		
помещение № 71	Холл	25,8
помещение № 70	коридор	21,2
помещение № 72	коридор	21,6
1.6. 1.1. Эксплуатируемая кровля, назначение: нежилое, Санитарное состояние удовлетворительное, в том числе:		

помещение № 44	эксплуатируемая кровля	21,1
помещение № 43	общий выход на кровлю	25,8
помещение № 42	эксплуатируемая кровля	21,2
помещение № 45	лифтовая шахта	2,8

2. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента: ленточно-плитный. Количество продухов 4 шт.	Состояние удовлетворительное; Количество продухов, требующих ремонта, 0 шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов 1 шт. Площадь стен в подъездах 995,7 кв. м Материал отделки стен: штукатурка Кнауф Ротбанд, шпатлевка финишная vetonit KR, LR+,краска Тиккурила вододисперсионная Площадь потолков 352,8 кв. м Материал отделки потолков ГКЛ Кнауф, металлический каркас Кнауф, шпатлевка финишная vetonit KR, LR+,краска Тиккурила вододисперсионная	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, 0 шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, 0 кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, 0 кв. м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 68,4 кв. м Материал стен и перегородок - монолит Материал отделки стен - штукатурка «Кнауф Ротбанд», шпатлевка финишная vetonit KR, LR+,краска «Тиккурила» вододисперсионная Площадь потолков 21,26 кв. м Материал отделки потолков - шпатлевка финишная vetonit KR, LR+,краска «Тиккурила» вододисперсионная	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, 0 кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, 0 кв. м
Наружные стены и перегородки	Материал: наружных стен - внутренний слой – пенобетонные стеновые блоки из автоклавного ячеистого бетона «АэроСтоун» Д 500, утеплитель - жесткая базальтовая минплита «РокФул» – Фасад Баттс» толщиной 100 мм. Наружный слой – кирпичная кладка толщиной 120 мм. Наружные перегородки (боковые стенки лоджий и балконов, парапеты) – пустотелый кирпич М-125. Парапет кровли – монолитный железо бетон Кл В 25 толщиной 250, 120 мм. Площадь 1584,84 кв. м.	Состояние удовлетворительное. Площадь стен, требующих утепления, 0 кв. м.
	Количество этажей 4;	Площадь перекрытий, требующих ремонта, 0 кв. м (указать вид работ).

Перекрытия	Материал бетон Кл В 25, толщиной 200 мм. Площадь 1 этаж 964,0 кв. м. Площадь 2 этаж 757,0 кв. м. Площадь 3 этаж 757,0 кв. м. Площадь 4 этаж 757,0 кв. м. Площадь общая 3,235 тыс. кв. м.	Площадь перекрытий, требующих утепления, 0 кв. м
Крыши	Количество 1 шт. Вид кровли плоская, утепленная, эксплуатируемая с внутренним организованным водостоком. Материал кровли бетон Кл В 25, толщиной 200 мм. Площадь кровли 70,9 кв. м.	Характеристика состояния удовлетворительное: - площадь крыши, требующей капитального ремонта, 0 кв. м; - площадь крыши, требующей текущего ремонта, 0 кв. м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, 15 шт. - подвал 7 шт; - эт. 1 – 5 шт; - крыша – 3 шт. Из них: - деревянных 1 шт.; - металлических 12 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, 0 шт. Из них: - деревянных 0 шт.; - металлических 0 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, 14 шт., из них деревянных 14 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, 0 шт., из них деревянных 0 шт.
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Лифтовое оборудование	
	Количество 1 шт. В том числе: грузовых 0 шт. Марки лифтов Thyssen Krupp Elevator Synergy. Грузоподъемность 0,825 т. Площадь кабин 1,89 кв. м.	Количество лифтов, требующих: - замены, 0 шт.; - капитального ремонта, 0 шт.; - текущего ремонта, 0 шт.
	Оборудование диспетчеризации	
	Количество оборудования и комплектующих: - концентратор универсальный со встроенным перег. устр-вом КУН 2ДМП – 1 шт; - устройство переговорное ПГУ – 1 шт; - микрофон электретный – 2 шт; - извещатель магнитоконтактный, для металла, переключающий – 1шт; - кабель подвесной лифтовой 25 п/м; - кабель телефонный UTP – 65 п/м; - кабель телефонный FTP – 50 п/м;	Количество оборудования и комплектующих требующего замены и восстановления: 0 шт.
	Материал оцинкованное железо,	

Вентиляция	Количество вентиляционных каналов 16 шт. Материал вентиляционных каналов кирпич. Протяженность вентиляционных каналов 259,52 м. Воздуховод круглый 192 м.п. Воздуховод прямоугольный 134 м.п. Переход воздуховода 16 шт. Врезка воздуховода круглая 24 Отвод воздуховода круглый 80	Количество вентиляционных каналов и воздуховодов требующих ремонта, 0 шт.
Внутренний водосток (К2)	Материал ПНД. Количество труб и комплектующих внутреннего водостока (К2): Водосточная воронка с электроподогревом 7 шт. Трубопровод ПНД 123 м. Переход 2 шт. Тройник 8 шт. Отвод 22 шт. Ревизия 8 шт. Заглушка 3 шт. Манжета 2 шт. Соединитель 140 шт. Хомут крепёжный в сборе 149 шт.	Количество труб и комплектующих внутреннего водостока, требующих (К2): - замены, 0 шт.; - ремонта, 0 шт.
Канализация удаления случайных стоков (К4)	Количество труб и комплектующих канализации удаления случайных стоков (К4): Трубопровод водогазопроводных труб (К4) 22 м. Комплектующих: Насос Unilift CC 5 A1 P=0,24 кВт в компл. с обр. кл. 2 шт. Задвижка, латунь 2 шт. Материал металл.	Количество труб и комплектующих канализации удаления случайных стоков (К4), требующих: - замены, 0 шт.; - ремонта, 0 шт.
Канализация хозяйственно-бытовая (К1)	Материал ПВХ. Количество труб и комплектующих хозяйственно-бытовой канализации (К1): Трубопровод из ПВХ труб Ø110 - 235 м мм. Трубопровод ПВХ труб Ø50 мм - 255 м. Фитинг ПВХ тройник - 58 шт. Фитинг ПВХ крестовина - 4 шт. Фитинг ПВХ отвод - 70 шт. Ревизия с прямоугольной крышкой - 8 шт.	Количество труб и комплектующих хозяйственно-бытовой канализации (К1), требующих: - замены, 0 шт.; - ремонта, 0 шт.

	Вентиляционный клапан - 8 шт.	
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество 1 шт. из 5 панелей: - ЗР – 160 – 1 шт. - ЗВП – 25-54 2 шт. - ЗР – 130 – 1 шт. - ЗР – 158 – 1 шт.	Состояние удовлетворительное.
Светильники	Количество 96 шт.	Количество светильников, требующих замены, 0 шт. Количество светильников, требующих ремонта, 0 шт.
Светодиодные ленты и блоки питания	Количество 268 м. Количество 12 шт.	Количество светодиодных лент, требующих замены, 0 шт. Количество блоков питания, требующих замены, 0 шт.
Магистраль с распределительным щитком	Количество 14 шт. ВУ-1- 1 шт., УЭРМ-4 -8 шт., ЩС-СС- 1 шт., ЩС – ВК – 1 шт., ЩС - ИТП – 2 шт., ЩОФ – 1 шт., ЩУ-1 – шт. Длина магистрали 233 м.	Длина магистрали, требующей замены, 0 м. Количество распределительных щитков, требующих ремонта, 0 шт.
Сети электроснабжения	Длина 1656 м.	Длина сетей, требующих замены, 0 м.
Сети теплоснабжения	Диаметр труб и протяженность в однотрубном исчислении: Ду16 - 2337,9 м.п. Ду15 - 72.7 м.п. Ду20 - 140 м.п. Ду25 -142,8 м.п. Ду32 - 114,2 м.п. Ду40 - 45,1 м.п. Материал труб: сшитый полиэтилен.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: нет. Протяженность труб, требующих ремонта, 0 м.
Радиаторы	Количество радиаторов отопления Kermi Therm X2 Profil-V - 7 шт.	Требуют замены: 0 шт.
Вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество комплектующих в системе теплоснабжения: Термостатическая головка 135 шт; Н"- образный запорный клапан RLV-K 135 шт; Запорный клапан 8 шт; Запорно-балансировочный клапан 32 шт; Кран шаровой полнопроходной 66 шт; Фильтр сетчатый муфтовый 32 шт; Автоматический балансировочный клапан 32 шт; Распределительный коллектор 32 шт.	Требуют замены или ремонта: - вентилей 0 шт.; - кранов 0 шт.
	Тепломеханическое оборудование	

Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Количество оборудования и комплектующих в ИТП: Теплообменник пластинчатый ГВС 1 шт. Насос циркуляционный системы отопления 4 шт. Счетчик холодной воды с импульсным выходом 1 шт. Регулятор перепада давления на подающем трубопроводе 1 шт. Регулирующий клапан системы ГВС, отопления, проходной 2 шт. Привод клапана ГВС, отопления 2 шт. Грязевик абонентский вертикальный фланцевый 2 шт. Шаровой кран фланец/фланец 15 шт. Шаровой кран резьба/резьба 20 шт. Дисковый поворотный затвор межфланцевый, регулирующий, с рукояткой 6 шт. Статический балансировочный клапан, фланцевый 2 шт. Клапан обратный пружинный межфланцевый 6 шт. Фильтр сетчатый фланцевый магнитный 4 шт. Фильтр сетчатый муфтовый латунный 1 шт. Предохранительный клапан пружинный, резьбовой 2 шт. Гибкая вставка 4 шт. Кран трехходовой 30 шт. Трубы стальные электросварные прямошовные 67 м. Труба стальная водогазопроводная, оцинкованная 21,2 м. Трубки длиной 2 метра с температурным пределом 95 С, толщиной 20 мм 34 шт. Манометр 0-4,0 Мпа 30 шт. Термометр жидкостной 8 шт. Бобышка вварная для установки термометра 8 шт.	Количество оборудования и комплектующих требующего замены и восстановления: Теплообменник пластинчатый ГВС 0 шт. Насос циркуляционный системы отопления 0 шт. Счетчик холодной воды с импульсным выходом 0 шт. Регулятор перепада давления на подающем трубопроводе 0шт. Регулирующий клапан системы ГВС, отопления, проходной 0 шт. Привод клапана ГВС, отопления 0 шт. Грязевик абонентский вертикальный фланцевый 0 шт. Шаровой кран фланец/фланец 0 шт. Шаровой кран резьба/резьба 0 шт. Дисковый поворотный затвор межфланцевый, регулирующий, с рукояткой 0 шт. Статический балансировочный клапан, фланцевый 0 шт. Клапан обратный пружинный межфланцевый 0 шт. Фильтр сетчатый фланцевый магнитный 0 Фильтр сетчатый муфтовый латунный 1 шт. Предохранительный клапан пружинный, резьбовой 0 шт. Гибкая вставка 0 шт. Кран трехходовой 0 шт. Трубы стальные электросварные прямошовные 0 м Труба стальная водогазопроводная, оцинкованная 0 м Трубки длиной 2 метра с температурным пределом 95 С, толщиной 20 мм 0 шт. Манометр 0-4,0 Мпа 0 шт. Термометр жидкостной 0 шт. Бобышка вварная для установки термометра 0 шт.
	Оборудование диспетчеризации	
	Количество оборудования: - преобразователь интерфейсов RS-485/RS-232 в Ethernet Болид С2000-Ethernet – 1 шт; - контроллер технологический С2000-Т – 1 шт; - шкаф с монтажной платой ШРНМ-3 650х500х250мм, IP54 – 1 шт;	

	- датчик температуры накладной, ДТС3225-РТ1000.В2 – 4 шт; - преобразователь избыточного давления (датчик давления), ПД100-ДИ1,0-111-0,5 -2 шт; - устройство переходное, УП-1 – 2 шт; - резервированый источник питания Болид РИП-24 исп.2 – 1 шт; - аккумуляторная батарея 7 А/h – 2шт; - Кабель 150 п/м.	Количество оборудования и комплектующих требующего замены и восстановления: 0 шт.
	Оборудование автоматики ИТП	
	Количество оборудования автоматики: - термометр сопротивления медный – 4 шт; - датчик реле перепада давления ДЭМ – 202 РАСКО – 01- 2– 2 шт; - привод электрический для клапана AMV-30 - 1 шт; - привод электрический для клапана AMV-20 - 1 шт; - шкаф автоматизации с монтажной платой в комплекте с контролерами и электрооборудованием ЩМП ST – 1 шт; - переключатель электрический на два положения АС – 22 – 4 шт; - корпус для кнопок КП -101 – 6 шт; - выключатель поворотный – 2 шт; - блок контактный для переключателя – 4 шт.	Количество оборудования и комплектующих требующего замены и восстановления: 0 шт.
Водопровод хозяйственно-питьевой (В1)	Количество оборудования водопровода хозяйственно-питьевого (В1): Трубопровод из полипропиленовых труб ДУ 50х4,6 - 21 м. ДУ 40х3,7 - 144 м. ДУ 25х2,3 - 39 м. ДУ 20х1,9 - 1100 м. Хомуты стандартные с изоляцией для крепления - 163 шт. Кран шаровой латунный никелированный - 24 шт. Счетчик холодной воды ДУ15 - 2 шт. Мембранный бак рефлекс V300л в комплекте с арматурой для подключения - 1 шт.	Количество оборудования требующего замены и восстановления: Трубопровод из полипропиленовых труб ДУ 50х4,6 - 0 м. ДУ 40х3,7 - 0 м. ДУ 25х2,3 - 0 м. ДУ 20х1,9 - 0 м. Хомуты стандартные с изоляцией для крепления - 0 шт. Кран шаровой латунный никелированный - 0 шт. Счетчик холодной воды ДУ15 - 0 шт. Мембранный бак рефлекс V300л в комплекте с арматурой для подключения - 0 шт.
	Количество оборудования и комплектующих водопровода горячей воды, подающий и обратный (Т3,Т4): Трубопровод из полипропиленовых труб ДУ 63х12,6 - 37 м.	Количество оборудования и комплектующих водопровода горячей воды, подающий и обратный (Т3,Т4) требующего замены и восстановления: Трубопровод из полипропиленовых труб ДУ 63х12,6 - 0 м.

Водопровод горячей воды, подающий и обратный (Т3,Т4)	ДУ 50х10,0 - 175 м. ДУ 32х6,4 - 156 м. ДУ25х5,0 - 22 м. Кран шаровой латунный никелированный полнопроходной - 132 шт. Счетчик для горячей воды ДУ15 - 2 шт. Воздухоотводчик - 8 шт. Компенсатор полипропиленовый- 48 шт.	ДУ 50х10,0 - 0 м. ДУ 32х6,4 - 0 м. ДУ25х5,0 - 0 м. Кран шаровой латунный никелированный полнопроходной - 0 шт. Счетчик для горячей воды ДУ15 - 0 шт. Воздухоотводчик - 0 шт. Компенсатор полипропиленовый- 0 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: - Прибор учета электроэнергии - Меркурий – 230.ART – 380/220 В, 5А – 5 шт. - Прибор учета водомерного узла ХВС СКБ- 40с импульсным выходом – 1 шт. - Прибор учета ХВС (ИТП) с импульсным выходом ДУ 15- 1 шт. - Прибор учета количества тепла (ИТП) с импульсным выходом - 1 шт. - Прибор учета количества тепла ГВС (ИТП) с импульсным выходом - 1 шт.	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: - Прибор учета электроэнергии - Меркурий – 230.ART – 380/220 В, 5А – 26.01.2027 года; - Прибор учета водомерного узла ХВС СКБ 40с импульсным выходом – 26.01.2022 года; - Прибор учета ХВС (ИТП) с импульсным выходом ДУ 15- 26.01.2022 года; - Прибор учета количества тепла (ИТП) с импульсным выходом -26.01.2021 года; - Прибор учета количества тепла ГВС (ИТП) с импульсным выходом - 26.01.2021 года.
Сигнализация Система автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	Вид сигнализации: - пожарная сигнализация (АПС). Количество оборудования и комплектующих: - прибор приемно-контрольный охранно-пожарный «Сигнал-10» Болид – 1шт; - извещатель пожарный дымовой ИПР 212-45 – 24 шт; - извещатель пожарный ручной ИПР 513 – 3М – 38 шт; - оповещатель охранно-пожарный звуковой «Маяк-24-3М» - 24В 4 шт; - резервированный источник РИП – 24 исп.02 - 1 шт; - аккумуляторная батарея, 12В DTM 1207 – 2 шт.	Состояние оборудования пожарной сигнализации: удовлетворительное;
Диспетчеризация инженерного	Количество оборудования и комплектующих: - преобразователь интерфейсов RS-485/RS-232 в Ethernet Болид С2000-Ethernet; - контроллер двухпроводной линии связи С-2000 КДЛ – 1 шт; - адресный счетчик расхода Болид С2000-АСР8 – 8 шт; - адресный счетчик расхода Болид С2000-АСР2 – 2 шт; - блок разветвительно-изолирующий Болид БРИЗ – 4 шт;	Состояние инженерного оборудования

оборудования «Система сбора данных с индивидуальных приборов расхода воды»	- резервированы источник питания Болид РИП-24 исп.2 – 1 шт; - аккумуляторная батарея 7 A/h – 2 шт; - датчик затопления адресный Болид С2000-ДЗ – 14 шт; - кабель КПКЭВнг(А)-FRLS) – 260 п/м; - шкаф с монтажной платой ШРНМ-3 650х500х250мм, IP54 – 8 шт; - кабель КПСВЭВнг(А)-LS 2х2х0,5 – 400 п/м.	диспетчеризации: удовлетворительное;
Система ограничения доступа и видео-домофонной связи	Жилых помещений. Количество оборудования и комплектующих: - модуль – реле 4 DIN, VLS/101 – 1 шт. -видеоусилитель с 4 выходами XDV/304 – 8 шт. - контроллер для систем XIP 230V, 50/60 гц, VA/08.- 1 шт. - IP шлюз для подключения видеодомофонной связи – 1 шт. - стальная монолитная вызывная панель XIP DDVS/08 VR, - 1 шт. - сервер системы XIP – 1шт. - шкаф телекоммуникационный настенный ЦМО серии ШРН-3, 19 дюймов - 1шт в комплекте. - источник бесперебойного питания (ИБП) ARS Back- UPS 350, 230 V – 1 шт. - блок питания, стабилизированный выход 12 В, пост, тока 083 А DSP 10-12 – 1 - замок электромагнитный AL-300-12 Premium (серый) – 1 шт. - кнопка выхода – 1шт. - датчик открытия двери СМК – 1 шт. - доводчик дверной ASSA Ablou (серебро) ВС 340 – 2 комплекта.	Состояние системы ограничения доступа и видео - домофонной связи удовлетворительное.
	Технических помещений Количество оборудования и комплектующих: -пульт контроля и управления с двухстрочным ЖКИ индикатором, количество разделов: 511, шлейфов (зон): 2048, Болид С2000-М – 1 шт; - контроллер доступа С2000-2 Болид -13 шт; - считыватель электронных карт С 2000-PROXY-H – 13; - кнопка EXIT 300 металл VISIT – 13 шт; - усилитель релейный коммутационный Болид УК-ВК/03 (УК-ВК/03) – 13 шт;	

	- источник питания резервированный РИП-12 исп. 51 (РИП-12-3/17П1-Р-RS) Болид – 11шт; - преобразователь интерфейсов RS-485/RS-232 в Ethernet Болид С2000-Ethernet -1 шт; - аккумулятор 17 Ач/12В – 26 шт; - замок электромагнитный AL-300-12 premium (серый) (Эксон) – 13 шт; - датчик открытия двери ИО102-20Б2М (СМК-20) магнитоконтакт металлический – 13 шт; - доводчик дверной STRAZH SR-DC152, цвет: серебро – 13 шт; - провод ПВС – 5000 п/м; - кабель КИПЭнг(А)-НР -1250 п/м; - кабель ВВГнг 3х1,5 кв.мм – 750 п/м.	
Оборудование TV	Количество оборудования и комплектующих: - перфорированная антенна ЛАНС-80, белая – 1шт; - эфирная антенна Мир 100 21-69к, 100эл. Gold DVB-T2 – 1 шт; - спутниковый конвертор Lumax 40 QDCIRCL (0,2 dB), 4 независимых выхода, с облучателем – 1 шт; - канальный усилитель ДМВ диапазона, Alcad ZG-421 – 1 шт; - блок питания 24 В. для подачи питания на канальные усилители, Alcad AS-125 – 1шт; - усилитель поляризаций для каскадных систем 4+1, Alcad AU-620 – 1 шт; - делитель для эфирного и спутникового ТВ (2 выхода), Alcad DI-202 – 3 шт; - ответвитель для эфирного и спутникового ТВ (4 отвода) – 8 шт; - мультисвитч каскадируемый, пасивный 5х8, Alcad MU-320, 321 – 8 шт; - блок питания, Alcad FU-612 – 2 шт. - кабель – 520 м/п.	Состояние оборудования TV удовлетворительное.
Указатели нумерации на фасаде многоквартирного дома	Количество 2 шт.	Состояние удовлетворительное.
4. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома, кадастровый номер 50:08:0050417:454		
Общая площадь	Земельного участка 923 кв/м	Состояние удовлетворительное.
Отмостка	178,6 кв.м.	Состояние: удовлетворительное
Брусчатка	63 кв.м.	
Газон	52 кв.м.	Состояние: удовлетворительное.
Элементы благоустройства	Скамейки 2 шт. Урны 2 шт.	Элементов благоустройства, находящихся в неудовлетворительном состоянии нет.

Ливневая сеть	Люки: 1 шт. Приемные колодцы: 1 шт. Ливневая канализация: Тип: внутренняя. Материал: труба ПВХ д 200. Протяженность: 3 м	Состояние удовлетворительное.

Генеральный директор ООО «БизнесПроект» Семенов **Семенов Е.А.**

Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
11 (одиннадцать) листов

Ген. дир
Семенов Е.А Семенов

Приложение № 3
к Решению № 1 от 30.01.2017 г.
единственного собственника помещений

Договор управления многоквартирным домом № 30-01-160/ПА-ДУ
расположенном по адресу: 143582, Московская обл., Истринский район, с/пос. Обушковское, д. Писково, дом № 160

Московская обл., Истринский район,
сельское поселение Обушковское, деревня Писково «30» января 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АВЕНЮ-СЕРВИС» (лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 1247 от 23.05.2016 г., выдана Главным управлением Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области") ИНН 5017109559, КПП 501701001, ОГРН 1165017050494, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице **Генерального директора Зуева Николая Валентиновича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БизнесПроект», ИНН 7728841668, ОГРН 1137746363534, в лице Генерального директора Семенова Евгения Александровича действующего на основании Устава, являющееся собственником 100 % помещений в жилом многоквартирном доме по адресу: **143582, Московская обл., Истринский район, с/пос. Обушковское, д. Писково, дом № 160**

квартира № 1, кадастровый номер: 50:08:0050417:542, общей площадью 55,2 кв.м, на 1 этаже;
квартира № 2, кадастровый номер: 50:08:0050417:543, общей площадью 74,4 кв.м, на 1 этаже;
квартира № 3, кадастровый номер: 50:08:0050417:544, общей площадью 75,1 кв.м, на 1 этаже;
квартира № 4, кадастровый номер: 50:08:0050417:547, общей площадью 55,3 кв.м, на 1 этаже;
квартира № 5, кадастровый номер: 50:08:0050417:548, общей площадью 55,1 кв.м, на 1 этаже;
квартира № 6, кадастровый номер: 50:08:0050417:549, общей площадью 75,1 кв.м, на 1 этаже;
квартира № 7, кадастровый номер: 50:08:0050417:550, общей площадью 74,7 кв.м, на 1 этаже;
квартира № 8, кадастровый номер: 50:08:0050417:551, общей площадью 54,8 кв.м, на 1 этаже;
квартира № 9, кадастровый номер: 50:08:0050417:552, общей площадью 56,6 кв.м, на 2 этаже;
квартира № 10, кадастровый номер: 50:08:0050417:553, общей площадью 70,9 кв.м, на 2 этаже;
квартира № 11, кадастровый номер: 50:08:0050417:554, общей площадью 70,5 кв.м, на 2 этаже;
квартира № 12, кадастровый номер: 50:08:0050417:555, общей площадью 46.8 кв.м, на 2 этаже;
квартира № 14, кадастровый номер: 50:08:0050417:556, общей площадью 46,8 кв.м, на 2 этаже;
квартира № 15, кадастровый номер: 50:08:0050417:557, общей площадью 70,9 кв.м, на 2 этаже;
квартира № 16, кадастровый номер: 50:08:0050417:558, общей площадью 70,5 кв.м, на 2 этаже;
квартира № 17, кадастровый номер: 50:08:0050417:559, общей площадью 56,4 кв.м, на 2 этаже;
квартира № 18, кадастровый номер: 50:08:0050417:560, общей площадью 56,7 кв.м, на 3 этаже;
квартира № 19, кадастровый номер: 50:08:0050417:561, общей площадью 70,6 кв.м, на 3 этаже;
квартира № 20, кадастровый номер: 50:08:0050417:562, общей площадью 70,8 кв.м, на 3 этаже;
квартира № 21, кадастровый номер: 50:08:0050417:563, общей площадью 46,9 кв.м, на 3 этаже;
квартира № 22, кадастровый номер: 50:08:0050417:564, общей площадью 47,1 кв.м, на 3 этаже;
квартира № 23, кадастровый номер: 50:08:0050417:565, общей площадью 70,4 кв.м, на 3 этаже;
квартира № 24, кадастровый номер: 50:08:0050417:566, общей площадью 70,7 кв.м, на 3 этаже;
квартира № 25, кадастровый номер: 50:08:0050417:567, общей площадью 56,7 кв.м, на 3 этаже;
квартира № 26, кадастровый номер: 50:08:0050417:568, общей площадью 56,5 кв.м, на 4 этаже;
квартира № 27, кадастровый номер: 50:08:0050417:569, общей площадью 70,7 кв.м, на 4 этаже;
квартира № 28, кадастровый номер: 50:08:0050417:570, общей площадью 70,8 кв.м, на 4 этаже;
квартира № 29, кадастровый номер: 50:08:0050417:571, общей площадью 46,8 кв.м, на 4 этаже;
квартира № 30, кадастровый номер: 50:08:0050417:572, общей площадью 46,8 кв.м, на 4 этаже;
квартира № 31, кадастровый номер: 50:08:0050417:573, общей площадью 70,7 кв.м, на 4 этаже;
квартира № 32, кадастровый номер: 50:08:0050417:545, общей площадью 70,6 кв.м, на 4 этаже;
квартира № 33, кадастровый номер: 50:08:0050417:546, общей площадью 56,8 кв.м, на 4 этаже;
пом.34 от 21.11.2016 г., кадастровый №: 50:08:0050417:574, площадью 77,9 кв.м.;
пом.35 от 21.11.2016 г., кадастровый №: 50:08:0050417:575, площадью 91,9 кв.м.
пом.36 от 21.11.2016 г., кадастровый №: 50:08:0050417:576, площадью 92,4 кв.м.;
пом.37 от 21.11.2016 г., кадастровый №: 50:08:0050417:577, площадью 64,8 кв.м.

пом.38 от 21.11.2016 г., кадастровый №: 50:08:0050417:578, площадью 63,7 кв.м.;
пом.39 от 21.11.2016 г., кадастровый №: 50:08:0050417:579, площадью 91,9 кв.м.
пом.40 от 21.11.2016 г., кадастровый №: 50:08:0050417:580, площадью 91,2 кв.м.;
пом.41 от 21.11.2016 г., кадастровый №: 50:08:0050417:581, площадью 76,5 кв.м.
пом.46 от 21.11.2016 г., кадастровый №: 50:08:0050417:587, площадью 53,1 кв.м.;
пом.48 от 21.11.2016 г., кадастровый №: 50:08:0050417:517, площадью 4,8 кв.м.
пом.51 от 21.11.2016 г., кадастровый №: 50:08:0050417:520, площадью 4,8 кв.м.;
пом.54 от 21.11.2016 г., кадастровый №: 50:08:0050417:523, площадью 4,8 кв.м.
пом.57 от 21.11.2016 г., кадастровый №: 50:08:0050417:526, площадью 4,8 кв.м.;
пом.59 от 21.11.2016 г., кадастровый №: 50:08:0050417:528, площадью 53,1 кв.м.

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

1. Термины и толкования, общие положения Договора

1.1. **Жилой комплекс** – условное, не являющиеся административной единицей, принятое Сторонами, обозначение территории, занимающей земельный участок по адресу: Московская область, Истринский район, д. Писково, застроенный зданиями жилого и нежилого назначения, строениями, сооружениями, инженерными коммуникации, иными объектами инфраструктуры, с находящимися на нем объектами благоустройства, имеющими общее ограждение.

1.2. **Дом** – многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на территории Жилого комплекса, обладающее следующими характеристиками:

- адрес Дома: РФ, Московская область, Истринский район, сельское поселение Обушковское, д. Писково, дом № 160;
- год постройки - 2017;
- количество этажей – 4;
- общая площадь жилых помещений 1988,70 кв.м., (количество квартир - 32);
- общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме1283,00 кв.м.;
- количество секций – 1;
- технический этаж № 0 (техническое подполье);
- эксплуатируемая кровля;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества – 923,00 кв.м.;
- кадастровый номер земельного участка – 50:08:0050417:454.

1.3. **Общее имущество** – имущество, принадлежащее всем собственникам помещений на праве общей долевой собственности, предназначенное для обслуживания более одного помещения в Доме. Состав Общего имущества Дома утверждается решением собственника/общего собрания собственников помещений Дома и указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение.

1.4. **Собственник** – лицо (физическое или юридическое), которое в установленном законом порядке заключило предусмотренный законодательством РФ договор, по которому приобретает права владения, пользования и распоряжения помещением в данном Доме и владеющее на праве собственности одним или несколькими помещениями в Доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества в Доме. Собственник владеет, пользуется и в установленных гражданским законодательством пределах распоряжается Общим имуществом Дома.

1.5. **Пользователь** – лицо (физическое или юридическое), занимающее помещение на законных основаниях, осуществляющее пользование Общим имуществом и объектами инфраструктуры Жилого комплекса, потребляющее коммунальные услуги.

1.6. **Помещение** – принадлежащее Собственнику на праве собственности изолированное помещение в Доме с отдельным выходом на лестничную площадку, не входящее в состав Общего имущества, расчет общей площади которого для выполнения условий настоящего Договора определяется как сумма площади всех частей такого помещения, включая вспомогательные помещения, за исключением площади балконов, лоджий и террас.

1.7. **Информационный стенд** - доска для размещения объявлений в целях своевременного уведомления Собственников/Пользователей и иных лиц, пользующихся помещениями на законном основании расположенный в общедоступном помещении дома – в холе первого этажа.

1.8.Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 ЖК РФ, Решения единственного собственника помещений в Доме от «30» января 2017 г. № 1, хранящегося в офисе ООО «УК «АВЕНЮ-СЕРВИС».

1.9.Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников Помещений в Доме.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственника обязуется **оказывать услуги по управлению многоквартирным домом и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, иным законным пользователям Помещений, обеспечивать Собственнику, иным законным пользователям Помещений беспрепятственное пользование объектами инфраструктуры Жилого комплекса, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность при условии надлежащего выполнения Собственником обязательств по настоящему Договору.**

2.2. Цель настоящего Договора – обеспечение надлежащего содержания общего имущества, круглосуточное бесперебойное предоставление коммунальных услуг Собственникам Помещений, решение вопросов пользования общим имуществом в Доме.

2.3. Фактическое состояние общего имущества Собственников Помещений дома фиксируется Сторонами в Акте осмотра Дома.

2.4. Состав и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома и по содержанию имущества, не входящего в состав общего имущества Дома, но необходимого для содержания и безопасной эксплуатации общего имущества Дома указаны в Приложении № 3 к Договору.

2.5. Перечень услуг, направленных на реализацию права Собственником/Пользователями Помещений беспрепятственного пользования объектами инфраструктуры Жилого комплекса, их состав и периодичность, указаны в Приложении №№ 4 и 5 к настоящему Договору.

2.6. Управляющая организация за отдельную плату по запросу Собственника оказывает дополнительные услуги, не вошедшие в Приложения №№ 2, 4, в соответствии с прейскурантом платных услуг. Прейскурант платных услуг и порядок их оказания не является приложением к Договору и утверждается отдельно руководителем Управляющей организации (подлежит размещению на сайте (http://uk.avenue-servis.ru) и в офисе на доске объявлений Управляющей организации).

2.7. Границы ответственности Управляющей организации за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений установлены в Приложении № 6 к Договору.

2.8. При осуществлении, в соответствии с настоящим Договором, полномочий по управлению Домом генеральный директор Управляющей организации действует от имени Собственника без доверенности.

2.9. Раскрытие информации Управляющей организацией осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять обслуживание и управление Общим имуществом Дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника Помещений в соответствии с целями настоящего Договора, 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 и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Дома. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Дома может быть изменен в соответствии с изменениями действующего законодательства или по решению Собственника/Общего собрания Собственников Помещений Дома.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги круглосуточно в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии с погодными условиями, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение);

е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона и т.п.), предусмотренные решением Собственника/общего собрания Собственников помещений дома.

3.1.5. Обеспечить Собственнику помещений возможность беспрепятственного пользования объектами инфраструктуры Жилого комплекса при условии надлежащего выполнения указанными лицами обязательств по настоящему Договору.

3.1.6. Заключать договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.7. Заключить необходимые договоры, предоставляющие возможность Собственнику/Пользователям Помещений беспрепятственного пользования объектами инфраструктуры Жилого комплекса с лицами, обладающими всеми необходимыми правами распоряжения указанными объектами на законных основаниях.

3.1.8. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

3.1.9. Производить в установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором порядке расчет размера платы за предоставленные услуги, включая коммунальные, и, при наличии оснований, производить перерасчет размера платы за услуги, включая коммунальные, в том числе, в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.10. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику/Пользователям по их требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета в течение не менее 3 (Трех) лет.

3.1.11. Принимать от Собственника/Пользователей показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность дистанционной передачи, а так же принимать от собственника сведения по показаниям приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственниками/Пользователями сведений об их показаниях.

3.1.12. Уведомлять Собственника не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

- сроках и порядке снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета и передачи сведений о показаниях Управляющей организации или уполномоченному им лицу;

- последствиях не допуска Собственником уполномоченного Управляющей организацией лица в согласованные дату и время в Помещение для проведения проверки состояния приборов учета и достоверности ранее предоставленных сведений о показаниях приборов учета;

- последствиях несанкционированного вмешательства в работу приборов учета, расположенных в Помещении, повлекшего искажение показаний приборов учета или их повреждение, и несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

- а также об иной информации в соответствии с требованиями, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.13. Принимать сообщения Собственника/Пользователей о факте предоставления услуг, в т.ч. коммунальных, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, с составлением акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу Собственника/Пользователей, а также его жизни и здоровью.

3.1.14. Информировать Собственника/Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в течение суток с момента обнаружения указанных фактов.

3.1.15. Информировать Собственника/Пользователей о дате начала и сроках проведения планового перерыва в предоставлении услуг по настоящему Договору, в т.ч. коммунальных, не позднее, чем за 10 (Десять) рабочих дней до начала перерыва, а также незамедлительно информировать Собственника/Пользователей о наступлении аварийных ситуаций с указанием сроков ликвидации их последствий путем размещения соответствующих уведомлений на информационном стенде.

3.1.16. Согласовывать с Собственником/Пользователями время доступа в Помещение устно либо путем направления ему/им письменного уведомления о необходимости доступа в Помещение, в т.ч. в целях проведения плановых ремонтных/профилактических работ внутри Помещения, влияющих на состояние и надлежащее функционирование Общего имущества Дома. Письменное уведомление о проведении плановых ремонтных/профилактических работ должно быть направлено Собственнику/Пользователю не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до начала проведения таких работ с одновременным направлением текста уведомления по электронной почте Собственника/Пользователя, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ

- номер телефона, по которому Собственник/ Пользователь вправе согласовать иную дату и время проведения работ до предполагаемой даты начала указанных работ.

3.1.17. Производить начисление и сбор платежей, установленных настоящим Договором, в т.ч. разделом 5 Договора, обеспечивая своевременное выставление платежного документа:

- извещения-квитанции (единый платежный документ) для физических лиц в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным;

- акта, счета-фактуры, счета для юридических лиц в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.18. Принимать плату за содержание жилого/нежилого Помещения, а также плату за услуги по Договору, в т.ч. коммунальные платежи для ресурсоснабжающих организаций от Собственника/Пользователей.

3.1.19. Контролировать своевременное и надлежащее выполнение Собственником/Пользователями возложенных на Собственника действующим законодательством РФ и настоящим Договором обязательств по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также оплаты взносов на капитальный ремонт.

3.1.20. Информировать Собственника/Пользователей путем размещения соответствующего Уведомления на информационном стенде Дома и/или в офисе Управляющей организации об изменении порядка начисления и размеров установленных платежей, коммунальных услуг в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за Помещение, но не позднее даты выставления платежных документов.

3.1.21. Информировать Собственника/Пользователей путем размещения соответствующего Уведомления на информационном стенде Дома и/или в офисе Управляющей организации об изменении порядка начисления и размера стоимости услуг и работ Управляющей организации, указанных в Приложениях №№ 2 и 4, не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения.

3.1.22. Систематически проводить технические осмотры Общего имущества Дома и корректировать базы данных, отражающих его состояние, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.23. Обеспечивать уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования Дома, а также прилегающей к дому территории Жилого комплекса.

3.1.24. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Дома. Периодичность проведения работ определяется нормативными и законодательными актами РФ, Московской области и органов местного самоуправления или по решению собственника/общего собрания собственников Помещений Дома.

3.1.25. По требованию Собственника/Пользователей Помещений выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.26. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы, в том числе для обслуживания Общего имущества Дома, устранения аварий в сроки, установленные действующими нормативными актами.

3.1.27. Направлять Собственникам предложения о необходимости проведении капитального ремонта Общего имущества Дома, для принятия решения общим собранием Собственников.

3.1.28. Предоставлять Собственникам Отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, не позднее 15 апреля года, следующего за отчетным периодом (за отчетный период Стороны понимают 12 месяцев каждого года с 01 января по 31 декабря включительно).

3.1.29. Оказывать Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, в том числе услуги по ремонту Помещения Собственника, монтажу, ремонту и обслуживанию оборудования индивидуального пользования и другие услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству. Стоимость этих услуг не входит в расчет платы по настоящему Договору и оплачивается Собственником дополнительно на основании платежного документа, выставляемого Управляющей организацией, согласно действующему прейскуранту, который размещается в офисе Управляющей организации. По окончании выполнения дополнительных работ, Стороны обязуются подписать Акт приемки-передачи выполненных работ, который признается Сторонами документом, подтверждающим приёмку Собственником оказанных ему услуг/работ выполненных Управляющей организацией.

3.1.30. Поддерживать Общее имущество Дома в надлежащем рабочем состоянии.

3.1.31. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника/Пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.32. По требованию Собственника/Пользователей производить сверку платежей, предусмотренных настоящим Договором, выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим

Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом и Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.33. Вести и хранить техническую и иную документацию, связанную с управлением Общим имуществом Дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Общего имущества Дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника ознакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.34. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством о защите персональных данных.

3.1.35. Осуществлять иные действия, связанные с выполнением условий настоящего Договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.2. Представлять интересы Собственника/Пользователей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими и прочими предприятиями и организациями любых организационно-правовых форм, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.3. Требовать внесения платы за содержание жилого/нежилого помещения, потребленные коммунальные услуги, внесение взносов на капитальный ремонт, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней), обязательных взносов.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником/Пользователями время в занимаемое Собственником/Пользователями Помещение представителей Управляющей организации, а также сотрудников уполномоченных специализированных государственных и муниципальных организаций/ предприятий для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтно-профилактических работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

Требовать от Собственника полного возмещения документально подтвержденных убытков, возникших по его вине, в случае отказа в допуске в занимаемое им Помещение представителей Управляющей организации, а также сотрудников уполномоченных специализированных государственных и муниципальных организаций в аварийных ситуациях (в том числе работников аварийных служб).

3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия Собственником/Пользователями показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником/Пользователями, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. При обнаружении факта несанкционированного вмешательства Собственником/Пользователями в работу индивидуального прибора учета, расположенного в Помещении, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, производить перерасчет размера платы за коммунальную услугу в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, в соответствии с действующим законодательством РФ, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, предоставление Собственнику/Пользователям коммунальных услуг.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственником/Пользователем требований, установленных настоящим Договором.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем и в установленном настоящим Договором порядке вносить плату за содержание жилого/нежилого помещения и коммунальные услуги (ч.2 ст. 154, ч. 1 ст. 155 ЖК РФ), за пользование объектами Жилого комплекса, оплачивать взносы на капитальный ремонт (в соответствии с разделом 5 настоящего договора).

3.3.2. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий оборудования, установленного в Помещении, внутридомовых инженерных систем, а также при обнаружении иных фактов, влияющих на бесперебойное и надлежащее функционирование оборудование и инженерных систем Дома, на состояние Общего имущества Дома немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по телефону:

8 (495) -730-55-98

или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового) и/или индивидуального прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб незамедлительно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по телефону:

8 (495)-730-55-98

или в иную специализированную службу, указанную Управляющей организацией.

3.3.3. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации/специализированных служб для выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, а также осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в Помещении Собственника, и/или входящего в состав Общего имущества Дома, а также для выполнения необходимых ремонтно-профилактических работ.

В случае не допущения работников аварийных служб, нести полную материальную ответственность за ущерб, причиненный вышеуказанными действиями.

3.3.4. В целях учета фактического потребления воды оборудовать узел учета потребления воды и сброса хозяйственно-бытовых стоков путем установки приборов учета (счетчика) в доступном и хорошо видимом месте. Задвижки на обводных линиях средств измерений (счетчика) должны быть опломбированы Управляющей организацией.

3.3.5. Снимать показания индивидуальных, приборов учета, ежемесячно в период с 15-го по 20-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию или иному уполномоченному им лицу, не позднее 20 числа текущего месяца, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет, электронный адрес и др.).

3.3.6. Снимать показания индивидуальных приборов учета электроэнергии ежемесячно в период с 15-го по 20-е число текущего месяца и передавать полученные показания в ресурсоснабжающую организацию, не позднее 20 числа текущего месяца.

3.3.7. Сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые смогут обеспечить доступ в Помещения в аварийных ситуациях в случаях отсутствия Собственника/Пользователя в них более 72 часов.

3.3.8. Соблюдать предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, иные требования по надлежащей эксплуатации Помещений и нахождения в них.

3.3.9. При проведении общестроительных, монтажных и ремонтно-отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику Помещения, строго руководствоваться действующими нормативными актами.

3.3.10. Не нарушать единого архитектурного облика Дома, в том числе путем вмешательства в конструктив Дома.

3.3.11. Обеспечивать сохранность приборов учета воды и электричества и пломб на них.

3.3.12. Не загромождать и не захламлять личным имуществом, строительными материалами, хозяйственно-бытовыми и иными отходами подходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, лестничным площадкам и проходам, эвакуационным путям Дома, территории земельного участка, входящую в состав Общего имущества, территорию Жилого комплекса.

3.3.13. Не допускать в Помещении производства работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества Дома.

3.3.14. Не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования, соблюдать требование закона «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области» от 07 марта 2014 года №16/2014-ОЗ.

3.3.15. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ, а также настоящим Договором.

3.3.16. Осуществлять вывоз крупногабаритного мусора и строительных отходов, не допуская складирования и хранения на необорудованной для этих целей территории, а равно вне отведенных в установленном порядке для этих целей мест, либо с нарушение норм и правил безопасности жизни и здоровья жителей и их гостей.

Стоимость вывоза крупногабаритных и строительных отходов определяется Управляющей организацией сверх платы, установленной в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

Осуществлять вынос бытового мусора в специально отведенные для этого места на территории Жилого комплекса, либо за его пределами.

При нарушении требований настоящего пункта Договора, Собственник гарантирует Управляющей организации возмещение в полном объеме затрат, связанных с вывозом указанных отходов.

3.3.17. В случае изменения почтового адреса или места жительства, а также любых других реквизитов Собственника, указанных в разделе 10 настоящего Договора, незамедлительно уведомить об этом Управляющую организацию. В случае, если Управляющая организация не была уведомлена надлежащим образом об изменении почтового адреса, места жительства или места преимущественного пребывания, а также любых других реквизитов Собственника, все извещения, отправленные по последнему сообщенному Собственником Управляющей организации адресу, считаются полученными Собственником.

3.3.18. В случае отчуждения Помещения в собственность третьему лицу, Собственник обязан незамедлительно сообщить об этом Управляющей организации путем предоставления в Управляющую организацию письменного уведомления с приложением документов, подтверждающих переход права собственности на Помещение к третьему лицу, и погасить не позднее чем в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подачи уведомления все имеющиеся у него задолженности по оплате по настоящему Договору

3.3.19. Соблюдать Правила проживания на территории Жилого комплекса в целях обеспечения комфортного проживания всех жителей Жилого комплекса в соответствии с Приложением № 7 настоящего Договора.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Получать в необходимых объемах и надлежащего качества коммунальные услуги, а также услуги и работы по содержанию и ремонту Общего имущества Дома, а также иные услуги и работы в соответствии с Договором.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

3.4.3. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

3.4.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества Дома, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией/специализированными службами, связанных с выполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять своевременность их устранения.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора, в соответствии с п. 3.1.28. настоящего Договора.

3.4.7. Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством РФ, а также настоящим Договором.

4. Право пользования объектами инфраструктуры и инженерными сооружениями Жилого комплекса и порядок оплаты

4.1. Стороны пришли к соглашению, что право пользования объектами инфраструктуры и инженерными сооружениями Жилого комплекса предоставляется Управляющей организацией Собственнику по расценкам, утверждаемым Управляющей организацией с учетом экономически обоснованных затрат и оплачиваются дополнительно, помимо платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества Дома (Приложение №№ 4 и 5 к настоящему Договору).

Размер платы за пользование объектами инфраструктуры Жилого комплекса утвержден Решением единственного собственника помещений в Доме.

4.2. Управляющая организация заключает соответствующие договоры, в том числе аренды, направленные на обеспечение потребностей Собственника в использовании имущества, не входящего в состав Общего имущества Дома.

5. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения такой платы

Собственник производит оплату следующих работ и услуг в рамках Договора:

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ):

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за:

- холодную воду,
- горячую воду,

- электрическую энергию,
- тепловую энергию,
- отведение сточных вод,
- обращение с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также услуги по предоставлению права пользования Объектами инфраструктуры Жилого комплекса, в соответствии с Приложениями №№ 2 и 4 к настоящему Договору;

5.3. Коммунальные услуги, рассчитываемые в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций, в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.4 Оплата работ и услуг, по настоящему Договору, осуществляется Собственником/Пользователем до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным (истекшим), ч. 1 ст. 155 ЖК РФ, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании выставляемого Управляющей организацией платежного документа/платежных документов, отвечающего требованиям законодательства РФ.

5.5. Общая стоимость Договора определяется суммой стоимости услуг и работ, указанных в разделе 5. настоящего Договора.

5.6. Размер расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

5.7. На основании Решения единственного собственника помещений в Доме, в случае превышения расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества многоквартирного дома над нормативами потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, такие расходы оплачиваются собственником помещений, пропорционально размеру общей площади находящихся в его собственности помещений.

5.8. Плата за содержание и текущий ремонт Общего имущества, а также услуги по предоставлению права пользования Объектами инфраструктуры Жилого комплекса, в том числе услуги и работы по управлению Домом, устанавливается в размере, обеспечивающем содержание Общего имущества в Доме и управление Домом в соответствии с требованиями законодательства, и рассчитывается Управляющей организацией.

5.9. Информация о размере платы за услуги по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, об услуге по предоставлению права пользования Объектами инфраструктуры Жилого комплекса, в том числе об услуге по управлению Домом размещается на официальном сайте Управляющей организации (http://uk.avenue-servis.ru) и на информационном стенде в офисе Управляющей организации.

5.10. В случае изменения стоимости работ и услуг, перечисленных в п. 5.2. настоящего Договора, Управляющая организация производит перерасчет стоимости работ и услуг со дня вступления изменений в силу. При этом заключение дополнительного соглашения между Сторонами не требуется.

5.11. Управляющая организация вправе один раз в год производить индексацию размера установленной Приложениями №№ 2 и 4 платы на величину повышения/понижения уровня инфляции, опубликованного на официальном сайте Центрального банка РФ. При этом Управляющая организация уведомляет Собственника о повышении/понижении платы заблаговременно, не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до введения изменений путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации и/или на информационном стенде, расположенном в общедоступном для всех Собственников помещении (холл первого этажа Дома № 160).

5.12. В случае частичной оплаты Собственником услуг, предусмотренных п. 5.2 настоящего Договора, Управляющая организация производит начисления пени в соответствии с действующим законодательством РФ исходя из суммы задолженности.

5.13. Управляющая организация вправе включать в счет стоимость дополнительных услуг, оказанных конкретному Собственнику, не входящих в состав работ/услуг по настоящему Договору, и принятых Собственником по акту приема-передачи.

5.14. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных, не установленных Договором работ и услуг, собственники на Общем собрании (решение единственного Собственника) определяют виды и необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в Общем имуществе Дома или в ином порядке, установленном Общим собранием Собственников Помещений в

Доме. Оплата в данном случае производится Собственником по согласованию с Управляющей организацией в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 (Десяти) банковских дней со дня выставления платежного документа.

5.15. В случае, если требуются работы непредвиденного характера, обязательных для обеспечения пожарной, санитарной, технической безопасности, бесперебойного предоставления коммунальных услуг Собственникам, Управляющая организация устраняет данные неисправности, за счет средств Собственников, с последующей обязательной компенсацией стоимости работ и услуг Собственниками, в течение следующего месяца, путем выставления этой стоимости (пропорционально количеству кв.м. помещения Собственника) в расчетно-платежных документах. Указанные расходы, при обращении Собственника к Управляющей компании, должны быть подтверждены соответствующими документами, в том числе договорами с подрядными организациями, актами выполненных работ/оказанных услуг, счетами на оплату, счетами-фактурами, прочими документами первичной бухгалтерской отчетности.

5.16. Неиспользование Помещений Собственником/Пользователями не является основанием для невнесения платы за содержание жилого помещения и оплаты взносов на капитальных ремонт, за пользование Объектами инфраструктуры Жилого комплекса, в том числе за услуги по управлению Домом. При этом начисления за холодное, горячее водоснабжение и электроэнергию производится на основании показаний индивидуальных приборов учета.

5.17. В целях организации фонда капитального ремонта, Собственник производит перечисления ежемесячных взносов в виде денежных средств на специальный счет, на котором формируется фонд капитального ремонта дома № 160. Денежные средства, внесенные на специальный счет, владельцем которого на основании Решения единственного собственника является Управляющая организация, используются исключительно в целях проведения капитального ремонта общего имущества в доме на основании решения Общего собрания собственников помещений данного дома о проведении и оплате расходов на проведение капитального ремонта общего имущества, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости проведения капитального ремонта (п. 5 ст. 189 ЖК РФ), в том числе:

- перечень работ по капитальному ремонту,
- смета расходов на капитальный ремонт,
- сроки проведения капитального ремонта,
- источники финансирования капитального ремонта (денежные средства собранные на специальном счете фонда капитального ремонта, иные денежные средства),
- лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты и договоры на проведение соответствующих работ по капитальному ремонту.

6.Ответственность Сторон

6.1. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества Дома изменяется в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правительством РФ.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу Дома в результате ее непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба.

Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет Управляющая организация самостоятельно.

6.4. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности по строительным дефектам/недостаткам/недоделкам Дома.

6.6. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, определенных п. 5.2 настоящего Договора, Собственник по требованию Управляющей организации обязан уплатить пени в соответствии с действующим законодательством РФ, за каждый день просрочки платежа по день фактической оплаты

включительно. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

6.7. В случае нарушения Собственником обязательств по оплате за услуги по обслуживанию принадлежащего ему имущества, не входящие в объем обязательств Управляющей организации по настоящему Договору и оказываемые Управляющей организацией Собственника на основании Прейскуранта платных услуг по мере обращения Собственника/Пользователей, Собственник по требованию Управляющей организации обязуется уплатить последнему неустойку в размере 0,1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

6.8. При нарушении срока платежей за пользование Объектами инфраструктуры Жилого комплекса более двух раз подряд Собственник, допустивший такую просрочку, ограничивается в возможности пользования объектами инфраструктуры и инженерными сооружениями Жилого комплекса.

6.9. При нарушении Собственником/Пользователями обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.10. Собственник несет ответственность за нарушение им/Пользователями требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Юридически значимые сообщения

7.1. Собственник при подписании настоящего Договора обязан предоставить Управляющей организации свои реквизиты, в том числе:

- место жительства - для физических лиц;
- юридический (и фактический) адресе - для юридических лиц.

В случае если Собственник в письменной форме своевременно не известил Управляющую организацию об изменении своего места жительства, юридическом (фактическом) адресе он несет риск, вызванных своими действиями последствий.

7.2. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения Управляющей организации (по ее выбору) доставляются Собственнику по адресу, указанному им в разделе 10 настоящего Договора:

- заказным письмом;
- вручением под роспись, а при отказе от подписания, путем составления Акта в присутствии свидетелей.

7.3. Собственник не вправе ссылаться не неполучение от Управляющей организации заявлений, уведомлений, извещений, требований и другой корреспонденции, если они доставлялись способами, указанными в п.7.2 Договора.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (Пять) лет и вступает в силу с «09» февраля 2017 года. Права и обязанности Сторон по настоящему договору возникают с даты его вступления в силу. В случае, если ни одна из сторон за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания срока действия настоящего Договора не заявит о его расторжении, Договор считается продленным на тот же срок.

8.2. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8.3. Управляющая организация в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных законодательством РФ, а также при систематическом неисполнении Собственниками Помещений обязательств по оплате.

8.4. Собственники Помещений в Доме, на основании решения Общего собрания Собственников Помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, если Управляющая организация не выполняет своих обязательств по выполнению условий настоящего Договора.

8.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ).

8.6. Все споры, разногласия или требования, возникающие из существа настоящего Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При невозможности досудебного урегулирования, спор подлежит окончательному разрешению в Кунцевском районном суде г. Москвы, либо в Арбитражном суде Московской области. При этом претензионный (досудебный) порядок разрешения споров является обязательным, срок для предъявления претензии - 30 (Тридцать) дней с момента нарушения Стороной

обязательств по настоящему Договору, срок рассмотрения претензий – 20 (Двадцать) дней с момента ее получения.

8.7. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.8. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.9. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, если подписаны Сторонами.

9. Перечень приложений

9.1. Приложение № 1 – Состав общего имущества Дома.

9.2. Приложение № 2 - Плата за содержание жилого и нежилого помещения, коммунальные услуги для собственника помещения.

9.3. Приложение № 3 – Состав и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества дома. Порядок изменения перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.4. Приложение № 4 – Плата за пользование инфраструктурой Жилого комплекса и прочие работы и услуги.

9.5. Приложение № 5 – Состав и периодичность работ и услуг входящих в плату за пользование инфраструктурой Жилого комплекса и прочие работы и услуги.

9.6. Приложение № 6 - Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

9.7. Приложение № 7 – Правила проживания на территории Жилого комплекса.

9.8. Приложение № 8 – Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

10. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Собственник:
ООО «БизнесПроект»
Юридический и фактический адрес:
143180, Московская область, г. Звенигород, ул. Садовая, д. 3, пом. VIII.
ОГРН 1137746363534
ИНН 7728841668
ПАО Банк ЗЕНИТ
Р/с 40702810300000019129
К/с 30101810000000000272
БИК 044525272

Управляющая организация:
ООО «УК «АВЕНЮ-СЕРВИС»
Юридический и фактический адрес: 143582, Московская область, Истринский район, с/пос. Обушковское, д. Писково, д. 1а
ОГРН 1165017050494
ИНН 5017109559
ПАО Сбербанк
Р/с 40702810838000025652
К/с 30101810400000000225
БИК 044525225
Адрес электронной почты: info@s-avenue.ru
Официальный сайт: http://uk.avenue-servis.ru/

Генеральный директор _____ /Семенов Е.А./

Генеральный директор _____ /Зуев Н.В./

Приложение № 1 к Договору
№ 30-01-160/ПА-ДУ
от «30» января 2017 г.

Состав общего имущества дома № 160

1. Помещения многоквартирного дома, не являющиеся частями Помещений (квартир) и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе:		
№ помещения по кадастровому паспорту	**Назначение помещения**	**Площадь (кв.м.)**
1.1. Помещение: техническое подполье, (технический этаж 0) назначение: нежилое, Материал пола плитка (керамогранит), Санитарное состояние удовлетворительное, в том числе:		
помещение № 13	холл	13,7
помещение № 60	насосная, ИТП	27,8
помещение № 47	техническое помещение	13,5
помещение № 53	электрощитовая	9,1
помещение № 49	техническое помещение	8,6
помещение № 50	водомерный узел	8,6
помещение № 52	техническое помещение	13,8
помещение № 58	техническое помещение	13,5
помещение № 55	техническое помещение	8,6
помещение № 56	техническое помещение	8,6
1.2. помещения 1 этажа, наименование: Помещение общего пользования, назначение: нежилое, этаж № 1, в том числе;		
помещение № 62	Коридор	21,3
помещение № 63	Коридор	21,6
помещение № 61	тамбур	12
	холл	33,3
	Подсобное помещение	17,7
1.3. помещения 2 этажа, наименование: Помещение общего пользования, назначение: нежилое, этаж № 2, в том числе:		
помещение № 65	Холл	25,5
помещение № 64	Коридор	21,1
помещение № 66	Коридор	21,2
1.4. помещения 3 этажа, наименование: Помещение общего пользования, назначение: нежилое, этаж № 3, в том числе:		
помещение № 68	Холл	25,7
помещение № 67	коридор	21,3
помещение № 69	коридор	21,3
1.5. помещения 4 этажа, наименование: Помещение общего пользования, назначение: нежилое, этаж № 4, в том числе:		
помещение № 71	Холл	25,8
помещение № 70	коридор	21,2
помещение № 72	коридор	21,6
1.6. 1.1. Эксплуатируемая кровля, назначение: нежилое, Санитарное состояние удовлетворительное, в том числе:		
помещение № 44	эксплуатируемая кровля	21,1
помещение № 43	общий выход на кровлю	25,8
помещение № 42	эксплуатируемая кровля	21,2
помещение № 45	лифтовая шахта	2,8
2. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома		

Фундаменты	Вид фундамента: ленточно-плитный. Количество продухов 4 шт.	Состояние удовлетворительное; Количество продухов, требующих ремонта, 0 шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов 1 шт. Площадь стен в подъездах 995,7 кв. м Материал отделки стен: штукатурка Кнауф Ротбанд, шпатлевка финишная vetonit KR, LR+,краска Тиккурила вододисперсионная Площадь потолков 352,8 кв. м Материал отделки потолков ГКЛ Кнауф, металлический каркас Кнауф, шпатлевка финишная vetonit KR, LR+,краска Тиккурила вододисперсионная	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, 0 шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, 0 кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, 0 кв. м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 68,4 кв. м Материал стен и перегородок - монолит Материал отделки стен - штукатурка «Кнауф Ротбанд», шпатлевка финишная vetonit KR, LR+,краска «Тиккурила» вододисперсионная Площадь потолков 21,26 кв. м Материал отделки потолков - шпатлевка финишная vetonit KR, LR+,краска «Тиккурила» вододисперсионная	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, 0 кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, 0 кв. м
Наружные стены и перегородки	Материал: наружных стен - внутренний слой – пенобетонные стеновые блоки из автоклавного ячеистого бетона «АэроСтоун» Д 500, утеплитель - жесткая базальтовая минплита «РокФул» – Фасад Баттс» толщиной 100 мм. Наружный слой – кирпичная кладка толщиной 120 мм. Наружные перегородки (боковые стенки лоджий и балконов, парапеты) – пустотелый кирпич М-125. Парапет кровли – монолитный железо бетон Кл В 25 толщиной 250, 120 мм. Площадь 1584,84 кв. м.	Состояние удовлетворительное. Площадь стен, требующих утепления, 0 кв. м.
Перекрытия	Количество этажей 4; Материал бетон Кл В 25, толщиной 200 мм. Площадь 1 этаж 964,0 кв. м. Площадь 2 этаж 757,0 кв. м. Площадь 3 этаж 757,0 кв. м. Площадь 4 этаж 757,0 кв. м. Площадь общая 3,235 тыс. кв. м.	Площадь перекрытий, требующих ремонта, 0 кв. м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления, 0 кв. м
Крыши	Количество 1 шт. Вид кровли плоская, утепленная, эксплуатируемая с внутренним организованным водостоком. Материал кровли бетон Кл В 25, толщиной 200 мм. Площадь кровли 70,9 кв. м.	Характеристика состояния удовлетворительное; - площадь крыши, требующей капитального ремонта, 0 кв. м; - площадь крыши, требующей текущего ремонта, 0 кв. м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, 19 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих

	- подвал 11 шт; - эт. 1 – 5 шт; - крыша – 3 шт. Из них: - деревянных 1 шт.; - металлических 16 шт.	ремонта, 0 шт. Из них: - деревянных 0 шт.; - металлических 0 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, 14 шт., из них деревянных 14 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, 0 шт., из них деревянных 0 шт.
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Лифтовое оборудование	
	Количество 1 шт. В том числе: грузовых 0 шт. Марки лифтов Thyssen Krupp Elevator Synergy. Грузоподъемность 0,825 т. Площадь кабин 1,89 кв. м.	Количество лифтов, требующих: - замены, 0 шт.; - капитального ремонта, 0 шт.; - текущего ремонта, 0 шт.
	Оборудование диспетчеризации	
	Количество оборудования и комплектующих: - концентратор универсальный со встроенным перег. устр-вом КУН 2ДМП – 1 шт; - устройство переговорное ПГУ – 1 шт; - микрофон электретный – 2 шт; - извещатель магнитоконтактный, для металла, переключающий – 1шт; - кабель подвесной лифтовой 25 п/м; - кабель телефонный UTP – 65 п/м; - кабель телефонный FTP – 50 п/м;	Количество оборудования и комплектующих требующего замены и восстановления: 0 шт.
Вентиляция	Материал оцинкованное железо. Количество вентиляционных каналов 16 шт. Материал вентиляционных каналов кирпич. Протяженность вентиляционных каналов 259,52 м. Воздуховод круглый 192 м.п. Воздуховод прямоугольный 134 м.п. Переход воздуховода 16 шт. Врезка воздуховода круглая 32 шт. Отвод воздуховода круглый 80 шт. Вентилятор 2 шт. Фильтр 1 шт. Решетка 20 шт. Дроссель заслонка 2 шт. Дефлектор 8 шт.	Количество вентиляционных каналов и воздуховодов требующих ремонта, 0 шт.
нутренний водосток К2)	Материал ПНД. Количество труб и комплектующих внутреннего водостока (К2): Водосточная воронка с электроподогревом 7 шт. Трубопровод ПНД 123 м. Переход 2 шт.	Количество труб и комплектующих внутреннего водостока, требующих (К2): - замены, 0 шт.; - ремонта, 0 шт.

	Тройник 8 шт. Отвод 22 шт. Ревизия 8 шт. Заглушка 3 шт. Манжета 2 шт. Соединитель 140 шт. Хомут крепёжный в сборе 149 шт.	
Канализация удаления случайных стоков (К4)	Количество труб и комплектующих канализации удаления случайных стоков (К4): Трубопровод водогазопроводных труб (К4) 22 м. Комплектующих: Насос Unilift CC 5 A1 P=0,24 кВт в компл. с обр. кл. 2 шт. Задвижка, латунь 2 шт. Материал металл.	Количество труб и комплектующих канализации удаления случайных стоков (К4), требующих: - замены, 0 шт.; - ремонта, 0 шт.
Канализация хозяйственно-бытовая (К1)	Материал ПВХ. Количество труб и комплектующих хозяйственно-бытовой канализации (К1): Трубопровод из ПВХ труб Ø110 - 235 м мм. Трубопровод ПВХ труб Ø50 мм - 255 м. Фитинг ПВХ тройник - 58 шт. Фитинг ПВХ крестовина - 4 шт. Фитинг ПВХ отвод - 70 шт. Ревизия с прямоугольной крышкой - 8 шт. Вентиляционный клапан - 8 шт.	Количество труб и комплектующих хозяйственно-бытовой канализации (К1), требующих: - замены, 0 шт.; - ремонта, 0 шт.
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество 1 шт. из 5 панелей: - ЗР – 160 – 1 шт. - ЗВП – 25-54 2 шт. - ЗР – 130 – 1 шт. - ЗР – 158 – 1 шт.	Состояние удовлетворительное.
Светильники	Количество 96 шт.	Количество светильников, требующих замены, 0 шт. Количество светильников, требующих ремонта, 0 шт.
Светодиодные ленты и блоки питания	Количество 268 м. Количество 12 шт.	Количество светодиодных лент, требующих замены, 0 шт. Количество блоков питания, требующих замены, 0 шт.
Магистраль с распределительным щитком	Количество 14 шт. ВУ-1- 1 шт., УЭРМ-4 -8 шт., ЩС-СС- 1 шт., ШС – ВК – 1 шт., ЩС - ИТП – 2 шт., ЩОФ – 1 шт., ЩУ-1 – шт. Длина магистрали 233 м.	Длина магистрали, требующей замены, 0 м. Количество распределительных щитков, требующих ремонта, 0 шт.
Сети электроснабжения	Длина 1656 м.	Длина сетей, требующих замены, 0 м.
Сети теплоснабжения	Диаметр труб и протяженность в однотрубном исчислении: Ду16 - 2337,9 м.п. Ду15 - 72.7 м.п.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: нет. Протяженность труб, требующих ремонта, 0 м.

	Ду20 - 140 м.п. Ду25 -142,8 м.п. Ду32 - 114,2 м.п. Ду40 - 45,1 м.п. Материал труб: сшитый полиэтилен.	
Радиаторы	Количество радиаторов отопления Kermi Therm X2 Profil-V - 7 шт.	Требуют замены: 0 шт.
Вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество комплектующих в системе теплоснабжения: Термостатическая головка 135 шт; Н"- образный запорный клапан RLV-K 135 шт; Запорный клапан 8 шт; Запорно-балансировочный клапан 32 шт; Кран шаровой полнопроходной 66 шт; Фильтр сетчатый муфтовый 32 шт; Автоматический балансировочный клапан 32 шт; Распределительный коллектор 32 шт.	Требуют замены или ремонта: - вентилей 0 шт.; - кранов 0 шт.
Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Тепломеханическое оборудование	
	Количество оборудования и комплектующих в ИТП: Теплообменник пластинчатый ГВС 1 шт. Насос циркуляционный системы отопления 4 шт. Счетчик холодной воды с импульсным выходом 1 шт. Регулятор перепада давления на подающем трубопроводе 1 шт. Регулирующий клапан системы ГВС, отопления, проходной 2 шт. Привод клапана ГВС, отопления 2 шт. Грязевик абонентский вертикальный фланцевый 2 шт. Шаровой кран фланец/фланец 15 шт. Шаровой кран резьба/резьба 20 шт. Дисковый поворотный затвор межфланцевый, регулирующий, с рукояткой 6 шт. Статический балансировочный клапан, фланцевый 2 шт. Клапан обратный пружинный межфланцевый 6 шт. Фильтр сетчатый фланцевый магнитный 4 шт. Фильтр сетчатый муфтовый латунный 1 шт. Предохранительный клапан пружинный, резьбовой 2 шт. Гибкая вставка 4 шт. Кран трехходовой 30 шт. Трубы стальные электросварные прямошовные 67 м. Труба стальная водогазопроводная, оцинкованная 21,2 м. Трубки длиной 2 метра с температурным пределом 95 С, толщиной 20 мм 34 шт. Манометр 0-4,0 Мпа 30 шт. Термометр жидкостной 8 шт. Бобышка вварная для установки	Количество оборудования и комплектующих требующего замены и восстановления: Теплообменник пластинчатый ГВС 0 шт. Насос циркуляционный системы отопления 0 шт. Счетчик холодной воды с импульсным выходом 0 шт. Регулятор перепада давления на подающем трубопроводе 0шт. Регулирующий клапан системы ГВС, отопления, проходной 0 шт. Привод клапана ГВС, отопления 0 шт. Грязевик абонентский вертикальный фланцевый 0 шт. Шаровой кран фланец/фланец 0 шт. Шаровой кран резьба/резьба 0 шт. Дисковый поворотный затвор межфланцевый, регулирующий, с рукояткой 0 шт. Статический балансировочный клапан, фланцевый 0 шт. Клапан обратный пружинный межфланцевый 0 шт. Фильтр сетчатый фланцевый магнитный 0 Фильтр сетчатый муфтовый латунный 1 шт. Предохранительный клапан пружинный, резьбовой 0 шт. Гибкая вставка 0 шт. Кран трехходовой 0 шт. Трубы стальные электросварные прямошовные 0 м Труба стальная водогазопроводная, оцинкованная 0 м Трубки длиной 2 метра с температурным пределом 95 С, толщиной 20 мм 0 шт. Манометр 0-4,0 Мпа 0 шт. Термометр жидкостной 0 шт. Бобышка вварная для установки термометра 0 шт.

	термометра 8 шт.	
	Оборудование диспетчеризации	
	Количество оборудования: - преобразователь интерфейсов RS-485/RS-232 в Ethernet Болид С2000-Ethernet – 1 шт; - контроллер технологический С2000-Т – 1 шт; - шкаф с монтажной платой ШРНМ-3 650х500х250мм, IP54 – 1 шт; - датчик температуры накладной, ДТС3225-РТ1000.В2 – 4 шт; - преобразователь избыточного давления (датчик давления), ПД100-ДИ1,0-111-0,5 - 2 шт; - устройство переходное, УП-1 – 2 шт; - резервированый источник питания Болид РИП-24 исп.2 – 1 шт; - аккумуляторная батарея 7 А/h – 2шт; - Кабель 150 п/м.	Количество оборудования и комплектующих требующего замены и восстановления: 0 шт.
	Оборудование автоматики ИТП	
	Количество оборудования автоматики: - термометр сопротивления медный – 4 шт; - датчик реле перепада давления ДЭМ – 202 РАСКО – 01- 2– 2 шт; - привод электрический для клапана AMV-30 - 1 шт; - привод электрический для клапана AMV-20 - 1 шт; - шкаф автоматизации с монтажной платой в комплекте с контролерами и электрооборудованием ЩМП ST – 1 шт; - переключатель электрический на два положения АС – 22 – 4 шт; - корпус для кнопок КП -101 – 6 шт; - выключатель поворотный – 2 шт; - блок контактный для переключателя – 4 шт.	Количество оборудования и комплектующих требующего замены и восстановления: 0 шт.
Водопровод хозяйственно-питьевой (В1)	Количество оборудования водопровода хозяйственно-питьевого (В1): Трубопровод из полипропиленовых труб ДУ 50х4,6 - 21 м. ДУ 40х3,7 - 144 м. ДУ 25х2,3 - 39 м. ДУ 20х1,9 - 1100 м. Хомуты стандартные с изоляцией для крепления - 163 шт. Кран шаровой латунный никелированный - 24 шт. Счетчик холодной воды ДУ15 - 2 шт. Мембранный бак рефлекс V300л в комплекте с арматурой для подключения - 1 шт.	Количество оборудования требующего замены и восстановления: Трубопровод из полипропиленовых труб ДУ 50х4,6 - 0 м. ДУ 40х3,7 - 0 м. ДУ 25х2,3 - 0 м. ДУ 20х1,9 - 0 м. Хомуты стандартные с изоляцией для крепления - 0 шт. Кран шаровой латунный никелированный - 0 шт. Счетчик холодной воды ДУ15 - 0 шт. Мембранный бак рефлекс V300л в комплекте с арматурой для подключения - 0 шт.
Водопровод горячей воды, подающий и обратный (Т3,Т4)	Количество оборудования и комплектующих водопровода горячей воды, подающий и обратный (Т3,Т4): Трубопровод из полипропиленовых труб	Количество оборудования и комплектующих водопровода горячей воды, подающий и обратный (Т3,Т4) требующего замены и восстановления:

	ДУ 63х12,6 - 37 м. ДУ 50х10,0 - 175 м. ДУ 32х6,4 - 156 м. ДУ25х5,0 - 22 м. Кран шаровой латунный никелированный полнопроходной - 132 шт. Счетчик для горячей воды ДУ15 - 2 шт. Воздухоотводчик - 8 шт. Компенсатор полипропиленовый- 48 шт.	Трубопровод из полипропиленовых труб ДУ 63х12,6 - 0 м. ДУ 50х10,0 - 0 м. ДУ 32х6,4 - 0 м. ДУ25х5,0 - 0 м. Кран шаровой латунный никелированный полнопроходной - 0 шт. Счетчик для горячей воды ДУ15 - 0 шт. Воздухоотводчик - 0 шт. Компенсатор полипропиленовый- 0 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: - Прибор учета электроэнергии - Меркурий – 230.ART – 380/220 В, 5А – 5 шт. - Прибор учета водомерного узла ХВС СКБ- 40с импульсным выходом – 1 шт. - Прибор учета ХВС (ИТП) с импульсным выходом ДУ 15- 1 шт. - Прибор учета количества тепла (ИТП) с импульсным выходом - 1 шт. - Прибор учета количества тепла ГВС (ИТП) с импульсным выходом - 1 шт.	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: - Прибор учета электроэнергии - Меркурий – 230.ART – 380/220 В, 5А – 26.01.2027 года; - Прибор учета водомерного узла ХВС СКБ-40с импульсным выходом – 26.01.2022 года; - Прибор учета ХВС (ИТП) с импульсным выходом ДУ 15- 26.01.2022 года; - Прибор учета количества тепла (ИТП) с импульсным выходом -26.01.2021 года; - Прибор учета количества тепла ГВС (ИТП) с импульсным выходом - 26.01.2021 года.
Сигнализация Система автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	Вид сигнализации: - пожарная сигнализация (АПС). Количество оборудования и комплектующих: - прибор приемно-контрольный охранно-пожарный «Сигнал-10» Болид – 1шт; - извещатель пожарный дымовой ИПР 212-45 – 24 шт; - извещатель пожарный ручной ИПР 513 – 3М – 38 шт; - оповещатель охранно-пожарный звуковой «Маяк-24-3М» - 24В 4 шт; - резервированный источник РИП – 24 исп.02 - 1 шт; - аккумуляторная батарея, 12В DTM 1207 – 2 шт.	Состояние оборудования пожарной сигнализации: удовлетворительное;
Диспетчеризация инженерного оборудования «Система сбора данных с индивидуальных приборов расхода воды»	Количество оборудования и комплектующих: - преобразователь интерфейсов RS-485/RS-232 в Ethernet Болид С2000-Ethernet; - контроллер двухпроводной линии связи С-2000 КДЛ – 1 шт; - адресный счетчик расхода Болид С2000-АСР8 – 8 шт; - адресный счетчик расхода Болид С2000-АСР2 – 2 шт; - блок разветвительно-изолирующий Болид БРИЗ – 4 шт; - резервированы источник питания Болид РИП-24 исп.2 – 1 шт; - аккумуляторная батарея 7 А/h – 2 шт; - датчик затопления адресный Болид С2000-ДЗ – 14 шт; - кабель КПКЭВнг(А)-FRLS) – 260 п/м; - шкаф с монтажной платой ШРНМ-3 650х500х250мм, IP54 – 8 шт; - кабель КПСВЭВнг(А)-LS 2х2х0,5 – 400	Состояние инженерного оборудования диспетчеризации: удовлетворительное;

	п/м.	
Система ограничения доступа и видео-домофонной связи	Жилых помещений.	Состояние системы ограничения доступа и видео - домофонной связи удовлетворительное.
	Количество оборудования и комплектующих: - модуль – реле 4 DIN, VLS/101 – 1 шт. -видеоусилитель с 4 выходами XDV/304 – 8 шт. - контроллер для систем XIP 230V, 50/60 гц. VA/08.- 1 шт. - IP шлюз для подключения видеодомофонной связи – 1 шт. - стальная монолитная вызывная панель XIP DDVS/08 VR, - 1 шт. - сервер системы XIP – 1шт. - шкаф телекоммуникационный настенный ЦМО серии ШРН-3, 19 дюймов - 1шт в комплекте. - источник бесперебойного питания (ИБП) ARS Back- UPS 350, 230 V – 1 шт. - блок питания, стабилизированный выход 12 В, пост, тока 083 А DSP 10-12 – 1 шт. - замок электромагнитный AL-300-12 Premium (серый) – 1 шт. - кнопка выхода – 1шт. - датчик открытия двери СМК – 1 шт. - доводчик дверной ASSA Ablou (серебро) BC 340 – 2 комплекта.	
	Технических помещений	
	Количество оборудования и комплектующих: -пульт контроля и управления с двухстрочным ЖКИ индикатором, количество разделов: 511, шлейфов (зон): 2048, Болид С2000-М – 1 шт; - контроллер доступа С2000-2 Болид -13 шт; - считыватель электронных карт С-2000-PROXY-H – 13; - кнопка EXIT 300 металл VISIT – 13 шт; - усилитель релейный коммутационный Болид УК-ВК/03 (УК-ВК/03) – 13 шт; - источник питания резервированный РИП-12 исп. 51 (РИП-12-3/17П1-Р-RS) Болид – 11шт; - преобразователь интерфейсов RS-485/RS-232 в Ethernet Болид С2000-Ethernet -1 шт; - аккумулятор 17 Ач/12В – 26 шт; - замок электромагнитный AL-300-12 premium (серый) (Эксон) – 13 шт; - датчик открытия двери ИО102-20Б2М (СМК-20) магнитоконтакт металлический – 13 шт; - доводчик дверной STRAZH SR-DC152, цвет: серебро – 13 шт; - провод ПВС – 5000 п/м; - кабель КИПЭнг(А)-HF -1250 п/м; - кабель ВВГнг 3х1,5 кв.мм – 750 п/м.	
Оборудование TV	Количество оборудования и	Состояние оборудования TV

	комплектующих: - перфорированная антенна ЛАНС-80, белая – 1шт; - эфирная антенна Мир 100 21-69к, 100эл. Gold DVB-T2 – 1 шт; - спутниковый конвертор Lumax 40 QDCIRCL (0,2 dB), 4 независимых выхода, с облучателем – 1 шт; - канальный усилитель ДМВ диапазона, Alcad ZG-421 – 1 шт; - блок питания 24 В. для подачи питания на канальные усилители, Alcad AS-125 – 1шт; - усилитель поляризаций для каскадных систем 4+1, Alcad AU-620 – 1 шт; - делитель для эфирного и спутникового ТВ (2 выхода), Alcad DI-202 – 3 шт; - ответвитель для эфирного и спутникового ТВ (4 отвода) – 8 шт; - мультисвитч каскадируемый, пасивный 5x8, Alcad MU-320, 321 – 8 шт; - блок питания, Alcad FU-612 – 2 шт. - кабель – 520 м/п.	удовлетворительное.
Указатели нумерации на фасаде многоквартирного дома	Количество 2 шт.	Состояние удовлетворительное.
4. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома, кадастровый номер 50:08:0050417:454		
Общая площадь	Земельного участка 923 кв/м	Состояние удовлетворительное.
Отмостка	178,6 кв.м.	Состояние: удовлетворительное
Брусчатка	63 кв.м.	
Газон	52 кв.м.	Состояние: удовлетворительное.
Элементы благоустройства	Скамейки 2 шт. Урны 2 шт.	Элементов благоустройства, находящихся в неудовлетворительном состоянии нет.
Ливневая сеть	Люки: 1 шт. Приемные колодцы: 1 шт. Ливневая канализация: Тип: внутренняя. Материал: труба ПВХ д 200. Протяженность: 3 м	Состояние удовлетворительное.

Собственник:
ООО «БизнесПроект»

Генеральный директор_____ / Семенов Е.А./

Управляющая организация:
ООО «УК «АВЕНЮ-СЕРВИС»

Генеральный директор_____ /Зуев Н.В./

Приложение № 2 к Договору
№ 30-01-160/ПА-ДУ
от «30» января 2017 г.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения дома № 160

для жилых помещений

Код	Наименование работ и услуг	На 1м2 в месяц, руб.
1.	Содержание и текущий ремонт общего имущества	38,97
1.1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций	2,33
1.1.1	ТОиР фундаментов	0,11
1.1.2	ТОиР подвалов	0,18
1.1.3	ТОиР стен	0,22
1.1.4	ТОиР перекрытий и покрытий	0,10
1.1.5	ТОиР балок (ригелей) перекрытий и покрытий	0,08
1.1.6	ТОиР крыш	0,11
1.1.7	ТОиР лестниц	0,21
1.1.8	ТОиР фасадов	0,21
1.1.9	ТОиР перегородок	0,07
1.1.10	ТОиР внутренней отделки	0,35
1.1.11	ТОиР полов	0,21
1.1.12	ТОиР оконных и дверных заполнений	0,48
1.2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	13,04
1.2.1	ТОиР систем вентиляции	0,26
1.2.2	ТОиР ИТП	0,79
1.2.3	ТОиР внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения	1,21
1.2.4	ТОиР внутридомовых систем теплоснабжения	0,81
1.2.5	ТОиР внутридомового электрооборудования и системы молниезащиты	1,27
1.2.6	ТОиР лифтов	3,64
1.2.7	ТОиР системы освещения фасада	0,98
1.2.8	ТОиР систем контроля доступа (электромагнитные замки)	0,32
1.2.9	ТОиР систем аудио-видео домофонной связи	0,54
1.2.10	ТОиР внутридомовых систем видеонаблюдения	0,30
1.2.11	ТОиР внутридомовых системы автоматизации и диспетчеризации	0,29
1.2.12	ТОиР подъездного освещения	0,65
1.2.13	ТОиР внутридомовых сетей электроснабжения	0,30

Код	Наименование работ и услуг	На 1м2 в месяц, руб.
1.2.14	ТОиР внутридомовых сетей канализации К1	0,72
1.2.15	ТОиР внутридомовых сетей канализации К2	0,67
1.2.16	ТОиР внутридомовой охранной сигнализации (СКУД)	0,29
1.3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества	22,31
1.3.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД	7,38
1.3.2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД в холодный период года	3,91
1.3.3	Работы по придомовой территории в теплый период года	4,09
1.3.4	Обращение с твердыми коммунальными отходами	3,81
1.3.5	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	1,01
1.3.6	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнения заявок населения.	1,51
1.3.7	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов	0,08
1.3.8	Работы и услуги, предусмотренные разделами 1.1 и 1.2 настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов, выполняются с учетом обеспечения такого доступа	0,04
1.3.9	ТОиР придомовых тротуаров и малых архитектурных форм	0,48
1.4.	Расходы на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в МКД	1,29
1.4.1	Холодная вода	0,11
1.4.2	Горячая вода	0,00
1.4.3	Водоотведение	0,00
1.4.4	Электрическая энергия	1,18
2.	Услуги управляющей организации, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества	104,85
2.1.	Расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды	81,53
2.1.1	Оплата труда	58,84
2.1.2	Налоги с ФОТ	22,69
2.2.	Материальные расходы управляющей организации.	4,78

Код	Наименование работ и услуг	На 1м2 в месяц, руб.
2.2.1.	Приобретение ТМЦ, используемых в процессе предоставления услуг по содержанию МКД;	0,87
2.2.1.1	*Канцтовары*	*0,38*
2.2.1.2	*Расходные материалы*	*0,31*
2.2.1.3	*Прочие*	*0,18*
2.2.2.	Аренда нежилых помещений, занимаемых управляющей организацией;	1,79
2.2.3.	Транспортные услуги;	0,03
2.2.4.	Другие расходы	2,09
2.2.4.1	*Программное обеспечение*	*0,77*
2.2.4.2	*Служебные поездки*	*0,78*
2.2.4.3	*Услуги связи и интернета*	*0,30*
2.2.4.4	*Представительские расходы*	*0,24*
2.3.	Прочие расходы, связанные с предоставлением услуг по управлению МКД.	3,49
2.3.1	Оплата услуг банка;	0,11
2.3.2	Оплата консультационных, информационных, консалтинговых и аудиторских услуг;	0,11
2.3.3	Расходы, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров;	0,19
2.3.4	Платежи по обязательному страхованию имущества, гражданской ответственности, отдельных категорий работников в соответствии с порядком, установленным законодательством РФ;	0,22
2.3.5	Налоги, сборы, платежи и другие отчисления, установленные законодательством РФ;	2,56
2.3.6	Другие расходы.	0,30
2.4.	Прибыль управляющей организации	15,05
	ВСЕГО	143,82

для нежилых помещений

Код	Наименование работ и услуг	На 1м2 в месяц, руб.
1.	Содержание и текущий ремонт общего имущества	38,97
1.1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций	2,33
1.1.1	ТОиР фундаментов	0,11
1.1.2	ТОиР подвалов	0,18
1.1.3	ТОиР стен	0,22
1.1.4	ТОиР перекрытий и покрытий	0,10
1.1.5	ТОиР балок (ригелей) перекрытий и покрытий	0,08
1.1.6	ТОиР крыш	0,11
1.1.7	ТОиР лестниц	0,21
1.1.8	ТОиР фасадов	0,21
1.1.9	ТОиР перегородок	0,07
1.1.10	ТОиР внутренней отделки	0,35
1.1.11	ТОиР полов	0,21
1.1.12	ТОиР оконных и дверных заполнений	0,48
1.2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	13,04
1.2.1	ТОиР систем вентиляции	0,26
1.2.2	ТОиР ИТП	0,79
1.2.3	ТОиР внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения	1,21
1.2.4	ТОиР внутридомовых систем теплоснабжения	0,81
1.2.5	ТОиР внутридомового электрооборудования и системы молниезащиты	1,27
1.2.6	ТОиР лифтов	3,64
1.2.7	ТОиР системы освещения фасада	0,98
1.2.8	ТОиР систем контроля доступа (электромагнитные замки)	0,32
1.2.9	ТОиР систем аудио-видео домофонной связи	0,54
1.2.10	ТОиР внутридомовых систем видеонаблюдения	0,30
1.2.11	ТОиР внутридомовых системы автоматизации и диспетчеризации	0,29
1.2.12	ТОиР подъездного освещения	0,65
1.2.13	ТОиР внутридомовых сетей электроснабжения	0,30
1.2.14	ТОиР внутридомовых сетей канализации К1	0,72
1.2.15	ТОиР внутридомовых сетей канализации К2	0,67
1.2.16	ТОиР внутридомовой охранной сигнализации (СКУД)	0,29
1.3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества	22,31
1.3.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего	7,38

Код	Наименование работ и услуг	На 1м2 в месяц, руб.
	имущества МКД	
1.3.2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД в холодный период года	3,91
1.3.3	Работы по придомовой территории в теплый период года	4,09
1.3.4	Обращение с твердыми коммунальными отходами	3,81
1.3.5	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	1,01
1.3.6	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнения заявок населения.	1,51
1.3.7	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов	0,08
1.3.8	Работы и услуги, предусмотренные разделами 1.1 и 1.2 настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов, выполняются с учетом обеспечения такого доступа	0,04
1.3.9	ТОиР придомовых тротуаров и малых архитектурных форм	0,48
1.4.	Расходы на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества	1,29
1.4.1	Холодная вода	0,11
1.4.2	Горячая вода	0,00
1.4.3	Водоотведение	0,00
1.4.4	Электрическая энергия	1,18
2.	Услуги управляющей организации, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества	33,34
2.1.	Расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды	23,65
2.1.1	Оплата труда	17,07
2.1.2	Налоги с ФОТ	6,58
2.2.	Материальные расходы управляющей организации.	1,39
2.2.1.	Приобретение ТМЦ, используемых в процессе предоставления услуг по содержанию МКД;	0,25
2.2.1.1	*Канцтовары*	*0,11*
2.2.1.2	*Расходные материалы*	*0,09*
2.2.1.3	*Прочие*	*0,05*
2.2.2.	Аренда нежилых помещений, занимаемых управляющей организацией;	0,52

Код	Наименование работ и услуг	На 1м2 в месяц, руб.
2.2.3.	Транспортные услуги;	0,01
2.2.4.	Другие расходы	0,61
2.2.4.1	*Программное обеспечение*	*0,22*
2.2.4.2	*Служебные поездки*	*0,23*
2.2.4.3	*Услуги связи и интернета*	*0,09*
2.2.4.4	*Представительские расходы*	*0,07*
2.3.	Прочие расходы, связанные с предоставлением услуг по управлению МКД.	1,01
2.3.1	Оплата услуг банка;	0,03
2.3.2	Оплата консультационных, информационных, консалтинговых и аудиторских услуг;	0,03
2.3.3	Расходы, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров;	0,06
2.3.4	Платежи по обязательному страхованию имущества, гражданской ответственности, отдельных категорий работников в соответствии с порядком, установленным законодательством РФ;	0,06
2.3.5	Налоги, сборы, платежи и другие отчисления, установленные законодательством РФ;	0,74
2.3.6	Другие расходы.	0,09
2.4.	Прибыль управляющей организации	7,29
	ВСЕГО	72,31

- Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме
- Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя (ч. 2,4 ст. 154 ЖК РФ):
- 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, (ст. 249, 289 ГК РФ) за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с распоряжением Министерства ЖКХ МО от 20.10.2016 № 200-РВ);
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

В случае превышения расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества многоквартирного дома над нормативами потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, такие расходы оплачиваются собственником помещений пропорционально размеру общей площади находящихся в его собственности помещений.
Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги для собственника, включает в себя взнос на капитальный ремонт. Начисления взносов на оплату денежных средств на специальный счет для формирования фонда капитального ремонта производится по отдельному платежному документу.

Собственник:
ООО «БизнесПроект»

Генеральный директор _____ / Семенов Е.А./

Управляющая организация:
ООО «УК «АВЕНЮ-СЕРВИС»

Генеральный директор _____ /Зуев Н.В./

Приложение № 3 к Договору
№ 30-01-160/ПА-ДУ
от «30» января 2017 г.

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения
Состав и периодичность работ и услуг
по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома № 160

N п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Уборка мест общего пользования		
1.	Ручная уборка придомовой территории в зимний период:	
	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.	Через 3 часа во время снегопада
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада
	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	Промывка урн	1 раз в месяц
	Протирка номерных указателей	2 раза в холодный период
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.	Ручная уборка придомовой территории в летний период:	
	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток
	Уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток
	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
	Мойка территории	
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	Промывка урн	2 раза в месяц
	Протирка номерных указателей	5 раз в теплый период
	Уборка газонов	1 раз в двое суток
	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток
	Стрижка газонов	1 раз в две недели
3.	Уборка мест общего пользования	
	Влажное подметание (лестничные площадки и марши, холлы, коридоры)	Ежедневно
	Мытье (лестничные площадки и марши, холлы, коридоры)	1 раз в два дня
	Обметание пыли с потолков (потолки)	1 раз в год
	Влажная протирка (стены, двери, плафоны, шкафы для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовые ящики)	1 раз в неделю
	Влажная протирка (подоконники, отопительные приборы)	2 раза в год
	Мытье окон	2 раза в год
	Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю
	Промывка урн	1 раз в месяц
	Протирка номерных указателей	2 раза в холодный период

N п/п	Наименование работ	Периодичность
	Влажная протирка (плафоны освещения мест общего пользования)	1 раз в месяц
	Уборка туалетов в местах общего пользования	Ежедневно
	Уборка технических и вспомогательных помещений	2 раз в месяц
	Протирка стекол (окна в местах общего пользования)	1 раз в неделю
II. Обращение с твердыми коммунальными отходами. Утилизация ртутьсодержащих отходов.		
4.	Вывоз твёрдых бытовых отходов и крупногабаритных отходов	Согласно графика вывоза ТБО
5.	Утилизация ртутьсодержащих отходов	По необходимости
III. Текущее обслуживание общего имущества многоквартирного дома (МКД)		
6.	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, водоотведения	
	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов	Осмотр - 1 раз в неделю Тех.обслуживание - 2 раза в год
	Проверка исправности, работоспособности, и техническое обслуживание запорной арматуры	2 раза в год
	Проверка исправности, работоспособности, и техническое обслуживание контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	Осмотр - 1 раз в неделю Тех.обслуживание - 2 раза в год
	Проверка исправности, работоспособности, и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета	2 раза в год
	Проверка исправности, работоспособности, и техническое обслуживание расширительных баков	Осмотр - 1 раз в день Тех.обслуживание - 2 раза в год
	Проверка исправности, работоспособности, техническое обслуживание и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	Ежедневно
	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	Ежедневно
	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза в год
	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	1 раз в месяц
	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
	Ревизия кранов, запорно-регулирующей арматуры системы отопления	1 раз в год
	Осмотр радиаторов отопления на повреждения, прочность и крепление, при необходимости удаление воздуха, восстановление креплений	1 раз в неделю
	Восстановление тепловой изоляции системы отопления	1 раз в год
	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках	Ежедневно
	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год
	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	Согласно инструкции производителя
	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения	Ежедневно
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По необходимости
7.	Обслуживание систем электроснабжения, телевидения , интернета, радиовещания	
	Контроль параметров сети (по встроенным приборам), работоспособности счетчиков, контроль положения коммутационной аппаратуры, температуры в помещении, состояния индикаторов и датчиков. Осмотр и устранение видимых неисправностей	Ежедневно
	Уборка помещения. Осмотр средств защиты (перчатки д/э, ковры д/э, очки и т.д. по перечню)	2 раза в год
	Устранение загрязнений щитов	2 раза в год
	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов, соединений (бесконтактным измерителем), протоколирование. Мониторинг скрытых неисправностей	1 раз в месяц
	Протяжка соединительных зажимов	1 раз в год

N п/п	Наименование работ	Периодичность
	Проверка состояния предохранительных разъединителей	1 раз в год
	Протоколирование основных показаний (последняя неделя каждого месяца)	1 раз в месяц
	Маркировка элементов электроустановок, токоведущих проводников, нулевых, рабочих и защитных проводников, выводы аппаратов в соответствии ПУЭ	1 раз в год
	Планово-профилактические работы вводных электрощитов с учетом замечаний технических отчетов	1 раз в год
	Визуальный контроль технического состояния электрощитовой	Ежедневно
	Осмотр и устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
	Устранение загрязнений электрощитов	2 раза в год
	Осмотр открытых заземляющих устройств	2 раза в год
	Протяжка соединительных зажимов	2 раза в год
	Очистка от мусора	2 раза в год
	Закрытие электрощитов и коробов на запирающие устройства	1 раз в месяц
	Проверка функционирования электронных и электромагнитных устройств (таймеров, датчиков, реле, пускателей и.т.д.), при необходимости регулировка, чистка	2 раза в год
	Маркировка элементов электроустановок, токоведущих проводников, нулевых, рабочих и защитных проводников, выводы аппаратов в соответствии ПУЭ	1 раз в год
	Планово-профилактические работы в квартирных электрощитах (согласно акту разграничения) с учетом замечаний технических отчетов	1 раз в год
	Осмотр и устранение видимых неисправностей (открытой электропроводки)	1 раз в месяц
	Осмотр корпусов аппаратов на наличие повреждений и загрязнений, устранение выявленных нарушений	1 раз в месяц
	Маркировка токоведущих проводников, нулевых, рабочих и защитных аппаратов в соответствии ПУЭ	1 раз в год
	Осмотр светильников и устранение видимых неисправностей внутреннего, аварийного и внешнего освещения	Ежедневно
	Чистка светильников внешнего освещения	2 раза в год
	Чистка светильников внутреннего и аварийного освещения	1 раз в год
	Замена ламп накаливания, стартеров в светильниках люминесцентных	1 раз в месяц
	Осмотр и чистка аккумуляторных батарей	4 раза в год
	Проверка срабатывания включения при отключении рабочего освещения, замена (при необходимости) ламп, стартеров, электронных ПРА, элементов питания	2 раза в год
	Осмотр и устранение видимых неисправностей	1 раз в месяц
	Измерения сопротивления изоляции. Проверка наличия цепей между заземлителями и заземляемыми элементами (состояние заземляющей электропроводки)	1 раз в 3 года
	Проверка цепи «фазы - ноль»	1 раз в 3 года
	Проверка срабатывания устройства защитного отключения (УЗО)	1 раз в 3 года
	Протоколирование испытаний согласно утвержденной форме Энергонадзора	1 раз в 3 года
8.	Техническое обслуживание вентиляционных систем	
	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем	1 раз в месяц
	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	1 раз в месяц
	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	2 раза в год
	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	2 раза в год
	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По необходимости
9.	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундамента	1 раз в год
	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями, контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	1 раз в год

N п/п	Наименование работ	Периодичность
	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	1 раз в год
	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	1 раз в год
	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	1 раз в год
	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	1 раз в год
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год
	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	1 раз в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год
	Проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в год
	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в год
	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	1 раз в год
	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	1 раз в год
	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в год
	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега	1 раз в год
	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в год
	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	1 раз в год
	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	1 раз в год
	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	1 раз в год
	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	1 раз в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год
	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. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год
	Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	1 раз в год
	Проверка состояния основания, поверхностного слоя полов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год

N п/п	Наименование работ	Периодичность
10.	Обслуживание систем пожарной сигнализации, видеонаблюдения, контроля и управления доступом, АСКУЭ	
	Внешний осмотр составных частей систем - станции, модулей, датчиков на предмет выявления механических повреждений. Проверка прочности креплений и соединений	1 раз в месяц
	Проверка работоспособности составных частей установки	1 раз в месяц
	Проверка конфигурации систем пожарной сигнализации на соответствие проектной	1 раз в месяц
	Проверка работоспособности пожарной сигнализации в тестовом режиме	1 раз в месяц
	Контроль основного и резервного источников питания, проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	2 раза в год
	Профилактические работы	1 раз в год
	Комплексная проверка системы пожарной сигнализации	1 раз в год
	Комплексная проверка системы видеонаблюдения	1 раз в год
	Комплексная проверка системы контроля и управления доступом	1 раз в год
	Комплексная проверка АСКУЭ	1 раз в год
IV. Аварийное обслуживание систем отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения		
	Устранение аварии во внутридомовых системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и освещения	в соответствии с нормативными предельными сроками устранения аварийных ситуаций

Порядок изменения перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1. Под изменением Перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг на каждый год действия Договора.

2. Изменение минимального Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, (Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения») не допускается.

3. Перечень работ, услуг может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях и в порядке:

а) Перечень работ, услуг может быть расширен дополнительными работами, услугами, не предусмотренными Минимальным перечнем работ, услуг, (далее – дополнительные работы, услуги);

б) из Перечня работ, услуг могут быть исключены все или отдельные виды дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

в) периодичность выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг, может быть принята более частой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 3 к Договору;

г) периодичность выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) может быть принята как более частой, так и более редкой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 3 к Договору;

д) сроки (графики) выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг, могут быть изменены по сравнению со сроками (графиками), установленными в Приложении № 3 к Договору, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.

Все виды указанных в настоящем пункте изменений, вносимых в Перечень работ, услуг, осуществляются путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений, или путем согласования с уполномоченным лицом, если такие полномочия переданы уполномоченному лицу решением общего собрания собственников.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей компании путем согласования таких изменений с собственниками допускается в следующих случаях:

а) при установлении Управляющей компанией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Приложении № 3 к Договору срок с надлежащим качеством);

б) при установлении Управляющей компанией возможности изменения сроков (графиков) выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг или исключения отдельных видов дополнительных работ,

услуг или периодичности их выполнения в целях полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей компании стоимости выполненных ею непредвиденных работ;

в) при включении в Перечень работ, услуг, минимально необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, если при продлении срока действия Договора, такое решение не было принято на общем собрании собственников.

5. Принятие решения Управляющей компанией о необходимости выполнения непредвиденных работ из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг (возникающей по результатам очередного осмотра общего имущества, по предписанию контролирующих и надзорных органов, в результате вандальных действий и в иных случаях), не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Непредвиденные работы выполняются за счет средств на выполнение аварийных работ, формируемых для указанных целей ежегодно в размере, указанном в Приложение № 2 к Договору.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая компания может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенного в Перечень работ, услуг.

Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения Перечня работ, услуг.

6. Если в период исполнения Договора Управляющая компания выявила необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, стоимость которых превышает сумму средств на выполнение аварийных работ, сформированных по состоянию на конец месяца, в котором Управляющая компания выполнила такие работы, собственники помещений обязаны принять решение о включении таких работ в Перечень работ, услуг с определением источника их финансирования, если иное изменение Перечня работ, услуг не будет согласовано.

7. Изменение Перечня работ, услуг решением общего собрания собственников помещений в случае, указанном в настоящем Приложении, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

8. Изменение Перечня работ, услуг по согласованию с собственниками в случаях, указанных в пункте 4 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания Управляющей компанией и собственником соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в Договор. Информация о таком изменении Перечня работ, услуг доводится Управляющей компанией до сведения потребителей в порядке, установленном в Приложении № 5 к Договору.

Собственник: ООО «БизнесПроект»	Управляющая организация: ООО «УК «АВЕНЮ-СЕРВИС»
Генеральный директор _____ /Семенов Е.А./	Генеральный директор _____ /Зуев Н.В./

Приложение № 4 к Договору
№ 30-01-160/ПА-ДУ
от «30» января 2017 г.

Плата за пользования инфраструктурой Жилого комплекса

для жилых помещений

1.	**Плата за пользование инфраструктурой жилого комплекса и прочие работы и услуги**	**21,73**
1.1	Обеспечение пропускного и внутриобъектного режима	11,24
1.2	Механизированная уборка территории поселка (дороги, площадки)	4,21
1.3	Уборка парковой зоны	4,01
1.4	ТОиР трансформаторной подстанции по низкой части (2 БКТП-7)	0,20
1.5	ТОиР наружных сетей водопровода полива	0,89
1.6	ТОиР очистных сооружений К2	0,56
1.7	Утилизация отходов при ТОиР очистных сооружений К2	0,25
1.8	ТОиР системы автоматизации и диспетчеризации	0,27
1.9	ТОиР систем уличного освещения	0,10
	ВСЕГО	**21,73**

для нежилых помещений

2.	**Плата за пользование инфраструктурой жилого комплекса и прочие работы и услуги**	**7,91**
2.1	Обеспечение пропускного и внутриобъектного режима	3,26
2.2	Механизированная уборка территории поселка (дороги, площадки)	1,22
2.3	Уборка парковой зоны	1,16
2.4	ТОиР трансформаторной подстанции по низкой части (2 БКТП-7)	0,20
2.5	ТОиР наружных сетей водопровода полива	0,89
2.6	ТОиР очистных сооружений К2	0,56
2.7	Утилизация отходов при ТОиР очистных сооружений К2	0,25
2.8	ТОиР системы автоматизации и диспетчеризации	0,27
2.9	ТОиР систем уличного освещения	0,10
	ВСЕГО	**7,91**

№ п/п	Наименование объектов инфраструктуры Жилого комплекса
1.	Внутрипоселковые дороги, обочины, проезды, тротуары, парковки.
2.	Объекты парковой архитектуры, малые архитектурные формы: скамейки, урны.
3.	Элементы уличного освещения.
4.	Зоны отдыха, пешеходные дорожки, детские и спортивные площадки.
5.	Садово-парковые и рекреационные зоны, цветники, водные объекты.
6.	Площадки для сбора твердо-бытовых отходов.
7.	Внутрипоселковые сети ливневой канализации, включая ливневые очистные сооружения.
8.	Шлагбаумы, периметральное ограждение.

Собственник:
ООО «БизнесПроект»

Генеральный
директор _____ / Семенов Е.А./

Управляющая организация:
ООО «УК «АВЕНЮ-СЕРВИС»

Генеральный
директор _____ /Зуев Н.В./

Приложение № 5 к Договору
№ 30-01-160/ПА-ДУ
от «30» января 2017 г.

Состав и периодичность работ и услуг входящих в плату за пользование инфраструктурой Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» и прочие работы и услуги

N п/п	Наименование работ	Периодичность
1. Плата за пользование инфраструктурой Жилого комплекса, в том числе:		
1.	Ручная уборка территории Жилого комплекса в зимний период:	
	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см. Сгребание снега в валы или кучи.	1 раз в день
	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя более 2 см в дни сильных снегопадов	1 раз в день
	Скалывание корки наледи и льда. Сгребание скола в валы или кучи и сдвигание его к бортовому камню на расстояние до 30 см.	1 раз в месяц
	Очистка вручную участков, недоступных для уборки машиной. Сдвигание снега и наледи на полосу механизированной уборки	1 раз в день
	Уборка территории, расположенной непосредственно около мусорных баков и контейнеров в холодный период	1 раз в день
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	2 раза в месяц
	Уборка парковок	1 раз в 3 дня
2.	Ручная уборка территории Жилого комплекса в летний период:	
	Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место	1 раз в 3 дня
	Уборка мусора, транспортировка мусора в установленное место	1 раз в 3 дня
	Уборка территории, расположенной непосредственно около мусорных баков и контейнеров в теплый период	1 раз в день
	Подметание вручную участков, недоступных для уборки машиной. Сметание мусора на полосу механизированной уборки	1 раз в 3 дня
	Очистка урн от мусора	1 раз в день
	Промывка урн	2 раза в месяц
	Уборка парковок	1 раз в 3 дня
3.	Механизированная уборка территории Жилого комплекса в зимний период:	
	Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см подметально-уборочной машиной	1 раз в день
	Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см (в дни сильных снегопадов) подметально-уборочной машиной, сдвигание свежевыпавшего снега в валы или кучи с помощью отвала с одновременным подметанием щеткой.	1 раз в день
4.	Механизированная уборка территории Жилого комплекса в летний период:	
	Подметание территории 1 класса подметально-уборочной машиной	1 раз в 3 дня
	Мойка территорий подметально-уборочной машиной	1 раз в месяц
5.	Озеленение территории Жилого комплекса:	
	Уход за хвойными деревьями:	
	санитарная обрезка	1 раз за вегетативный период
	внесение минеральных удобрений	1 раз за вегетативный период
	внесение жидких удобрений	3 раза за вегетативный период
	прополка приствольной площадки с рыхлением и удалением сорной растительности	6 раз за вегетативный период
	опрыскивание ядохимикатами с приготовлением раствора заданной концентрации, подвоза рабочей жидкости, заправкой опрыскивателя и промывкой машины и шлангов	11 раз за вегетативный период
	полив	15 раз за вегетативный период
	Уход за лиственными деревьями:	
	санитарная обрезка (вырезка сухих сучьев, сломанных веток)	1 раз за вегетативный период
	удаление поросли	3 раза за вегетативный период

N п/п	Наименование работ	Периодичность
	формовочная обрезка (поддерживание формы кроны)	1 раз за вегетативный период
	опрыскивание ядохимикатами с приготовлением раствора заданной концентрации, заправкой опрыскивателя и промывкой машины и шлангов	9 раз за вегетативный период
	внесение минеральных удобрений	1 раз за вегетативный период
	внесение жидких удобрений	3 раза за вегетативный период
	прополка приствольной площадки с рыхлением и удалением сорной растительности	6 раз за вегетативный период
	защита штамбов от неблагоприятных условий	1 раз за вегетативный период
	снятие укрытия со штамбов	1 раз за вегетативный период
	полив	15 раз за вегетативный период
	Уход за хвойными кустарниками:	
	санитарная обрезка	1 раз за вегетативный период
	внесение минеральных удобрений	1 раз за вегетативный период
	внесение жидких удобрений	3 раза за вегетативный период
	прополка приствольной площадки с рыхлением и удалением сорной растительности	6 раз за вегетативный период
	опрыскивание ядохимикатами с приготовлением раствора заданной концентрации, заправкой опрыскивателя и промывкой машины и шлангов	10 раз за вегетативный период
	зимнее укрытие	1 раз за вегетативный период
	стряхивание снега с укрытий	5 раз за вегетативный период
	разбор зимнего укрытия	1 раз за вегетативный период
	полив	15 раз за вегетативный период
	Уход за лиственными кустарниками:	
	санитарная обрезка (вырезка сухих сучьев, сломанных веток)	1 раз за вегетативный период
	формовочная обрезка (поддерживание формы кроны)	4 раза за вегетативный период
	опрыскивание ядохимикатами с приготовлением раствора заданной концентрации, заправкой опрыскивателя и промывкой машины и шлангов	9 раз за вегетативный период
	внесение минеральных удобрений	1 раз за вегетативный период
	внесение жидких удобрений	3 раза за вегетативный период
	прополка приствольной площадки с рыхлением и удалением сорной растительности	6 раз за вегетативный период
	зимнее укрытие	1 раз за вегетативный период
	разбор зимнего укрытия	1 раз за вегетативный период
	полив	15 раз за вегетативный период
	Уход за газоном	
	рыхление смерзшегося снега по краю газона	3 раза за вегетативный период
	прочесывание поверхности железными граблями весной в двух направлениях с очисткой от мусора, листвы, отмершей травы	1 раз за вегетативный период
	подкормка минеральными удобрениями	3 раза за вегетативный период
	подкормка жидкими удобрениями	1 раз за вегетативный период
	кошение травостоя	18 раз за вегетативный период
	борьба с сорной растительностью с помощью гербицидов с приготовлением раствора заданной концентрации, обработкой участка и промывкой машин и шлангов	2 раза за вегетативный период
	сгребание листвы с поверхности газона после листопада весенними граблями с выносом листвы за пределы газона	3 раза за вегетативный период
	подсев газона (5%)	1 раз за вегетативный период
	стрижка газона	1 раз в две недели
	опрыскивание фунгицидами с приготовлением раствора заданной концентрации, заправкой опрыскивателя и промывкой машины и шлангов	1 раз за вегетативный период

N п/п	Наименование работ	Периодичность
	полив	40 раз за вегетативный период (с учётом погодных условий)
	Уход за цветниками	
	перекапывание цветника на глубину 20 см: подготовка к посадке однолетников	1 раз за вегетативный период
	разравнивание вскопанной почвы граблями с разбивкой комьев и очисткой участка от камней, корней и др.	1 раз за вегетативный период
	посадка цветов	1 раз за вегетативный период
	прополка цветника с рыхлением почвы и удалением сорной растительности при средней засоренности	12 раз за вегетативный период
	внесение жидких удобрений	3 раза за вегетативный период
	выкопка старых растений и сбор растительных остатков в мешки	1 раз за вегетативный период
	разравнивание почвы граблями	1 раз за вегетативный период
	полив растений из шланга	20 раз за вегетативный период
	Уход за газоном на прилегающей территории	
	кошение травостоя	18 раз за вегетативный период
6.	Уличное освещение территории Жилого комплекса в темное время суток	
	Смена перегоревших ламп	По необходимости
	Освещение территории Жилого комплекса	В темное время суток
7.	Обслуживание элементов благоустройства территории Жилого комплекса	
	Уход за детскими площадками: подметание со сбором мусора, смачивание поверхности водой, сгребание снега и откидывание при толщине снега более 15 см в зимний период	По необходимости
	Уход за садово - парковыми скамейками	По необходимости
	Техническое обслуживание и ремонт фонтанного оборудования	По необходимости
	Обслуживание и ремонт внешнего ограждения	По необходимости
8.	Обслуживание ливневой канализации	
	Профилактическая чистка системы ливневой канализации	2 раза в год
	Осмотр трассы, включающий осмотр крышек, установление наличия просадок над сетью ливневой канализации	1 раз в неделю
	Определение технического состояния колодцев, дождеприемников системы ливневой канализации (производиться обследование колодцев обходом от одного к другому с определением технического состояния колодцев)	2 раза в квартал
	Устранение засорения и закупорок	По необходимости
	Очистка крышек колодцев дождеприемников, камер от грязи	1 раз в неделю
	Скалывание грязи в дождеприемниках	По необходимости
	Очистка колодцев, дождеприемников от грязи	2 раза в квартал
	Вывоз мусора и грязи	По необходимости
9.	Дератизация и дезинсекция	2 раза в год
10	Вывоз ТБО и КГО из контейнеров для общего пользования	1 раз в 3 дня
II.Обеспечение пропускного и внутриобъектного режима		Круглосуточно
III. Обеспечение пожарной безопасности и пожаротушения		Круглосуточно
IV. Погрузка и вывоз снега		По необходимости

Собственник:
ООО «БизнесПроект»

Генеральный
директор_____ / Семенов Е.А./

Управляющая организация:
ООО «УК «АВЕНЮ-СЕРВИС»

Генеральный
директор_____ /Зуев Н.В./

Приложение № 6 к Договору
№ 30-01-160/ПА-ДУ
от «30» января 2017 г.

Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

Общество с ограниченной ответственностью «УК «АВЕНЮ-СЕРВИС» (ОГРН 1127746284192, ИНН 7705983232), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Зуева Николая Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БизнесПроект» (ИНН 7728841668, ОГРН 1137746363534) в лице Генерального директора Семенова Евгения Александровича действующего на основании Устава, являющееся собственником 100 % жилых помещений в жилом многоквартирном доме по адресу: 143582, Московская обл., Истринский район, сельское поселение Обушковское, деревня Писково, дом № 160

именуемое дальнейшем «Собственник», с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственником и Управляющей организацией обозначена в соответствии с настоящим Актом.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, в т.ч. аварий, при необходимости, в течение 3-х рабочих дней, составляется аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества дома.

4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

5. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и /или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников помещений, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.*

**В случае вызов аварийной бригады Собственником, вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и оплачивается Собственником дополнительно, после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*

6. Описание границ ответственности сторон	
Управляющая организация	**Собственник**
Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно)	От первого резьбового соединения на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счетчики воды и другое сантехоборудование.
ИТП, стояки системы отопления	Отключающие устройства на ответвлениях от стояка, запорно-регулировочные краны на ответвлениях стояков, отопительные приборы
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до квартирных электрических счетчиков	Электрический счетчик и вся система электроснабжения в квартире. Примечание: счетчик должен быть опломбирован.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, общий канализационный стояк.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего стояка.
Общие системы пожарооповещения	Внутриквартирные датчики задымления
Домофон. До вводной коробки на слаботочной линии	Домофон. От вводной коробки.
Воздуховоды вентиляции	Ввод воздуховода в квартиру.

7. Единовременная нагрузка для Собственника составляет до 10 кВт (в соответствии с проектом).

8. Управляющая организация имеет право отключить электроснабжение Собственника для проведения планово-предупредительного ремонта с предупреждением за одни сутки, а в случае возникновения аварийной ситуации – без предупреждения.

Собственник:
ООО «БизнесПроект»

Генеральный директор_____ / Семенов Е.А./

Управляющая организация:
ООО «УК «АВЕНЮ-СЕРВИС»

Генеральный директор_____ /Зуев Н.В./

Приложение № 7 к Договору
№ 30-01-160/ПА-ДУ
от «30» января 2017 г.

Правила проживания на территории Жилого комплекса

Настоящие Правила проживания (далее по тексту «Правила») являются официальным внутренним документом на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» и обязательны для соблюдения всеми Собственниками, их родственниками, гостями, приглашенными лицами и обслуживающим персоналом.

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила определяют единый порядок взаимодействия всех физических и юридических лиц, пребывающих на территории Жилого комплекса, направленный на обеспечение общественного порядка, чистоты, поведения на общедоступных территориях, соблюдения требований пожарной и иной безопасности, норм, требований и правил, установленных органами власти и управления в отношении жилых объектов, охране жизни и здоровья граждан, сохранности имущества, находящегося на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ».

1.2. Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством РФ для обеспечения благополучного проживания и нахождения на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» в целях:

- установления порядка реализации прав и обязанностей физических и юридических лиц на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ»;
- обеспечения эффективной и долговременной работы систем инженерно-технического обеспечения и другого оборудования;
- обеспечения пожарной и иной безопасности;
- сохранности имущества.

1.3. Собственники должны прилагать максимум усилий для недопущения конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия Собственника не должны нарушать законных прав и интересов жителей Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ».

2. Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями Дома

2.1. Пользование жилыми помещениями Дома осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, технических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

2.2. Жилые помещения в Доме используются исключительно для проживания.

2.3. Собственник не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности.

2.4. Любое переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением управляющей организации.

2.5. Запрещается загромождать места общего пользования, лестничные пролеты оборудованием, коробками и т.п., самовольно устанавливать антенное и др. оборудование, вывешивать флаги, транспаранты и объявления.

2.6. Запрещается выброс мусора, окурков, чистка половиков, белья и т.п. из окон, а также на лестничную клетку и в общие помещения Дома.

2.7. Не допускается нарушение тишины и покоя граждан в период с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно), с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни, а также с 13.00 до 15.00 часов ежедневно при проведении ремонтных работ, переустройства и/или перепланировки жилых помещений.

2.8. Собственники обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей организации для проведения практических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию Дома и помещений. Собственник несет полную ответственность, включая и материальную, за возможное причинение вреда имуществу и здоровью 3-х лиц.

3. Правила пользования общим имуществом Дома и территорией Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ»

3.1. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в Доме и на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» используются для обеспечения проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях не разрешено.

3.2. Собственник, а также проживающие с ним лица обязаны бережно относиться к общему имуществу и не допускать его порчи или загрязнения, а также соблюдать санитарно-гигиенические правила.

3.3. Собственникам **запрещается:**

3.3.1. использовать технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;

3.3.2. производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты;

3.3.3. устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие материалы;

3.3.4. устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из жилых помещений в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир;

3.3.5. снимать доводчики и переоборудовать замки противопожарных дверей.

3.4. Размещение объявлений осуществляется только в местах определенных Управляющей организацией.

3.5. Строго **запрещается** сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг оплачиваемых Собственниками.

Вывоз строительного и крупногабаритного мусора оплачивается Собственниками дополнительно.

3.6. Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, не допуская их загрязнения.

4. Организация контрольно-пропускного режима на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ»

4.1. Все лица, пребывающие на территорию Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ», обязаны соблюдать требования контрольно-пропускного режима. Собственники обязаны своевременно предоставлять представителям Управляющей организации данные на себя, членов своей семьи и других лиц для оформления пропускных документов для проезда на территорию Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ».

4.2 Документом, дающим право гражданам проходить через контрольно-пропускной пункт (далее «КПП») Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ», является электронная карточка - для пешего прохода и магнитная метка для проезда на автомобиле через КПП № 1 и КПП № 2.

4.3. Электронная карточка и магнитная метка выдаются Собственникам, а также членам их семей, с максимальным сроком до 5 (Пяти) лет, другим лицам (обслуживающему персоналу) сроком до 1 (Одного) года на платной основе на основании письменного заявления Собственника. В заявлении указываются: фамилия, имя, отчество, паспортные данные Собственника и лица, на которое оформляется электронная карточка или магнитная метка.

4.4. ***Временный пропуск*** (список допуска на Жилой комплекс) для осуществления доступа обслуживающего персонала или строительных рабочих выдается по письменному заявлению Собственника, где указываются фамилия, имя, отчество, паспортные данные Собственника и лиц, на которых заказывается временный пропуск. На временном пропуске указывается дата последнего дня срока действия пропуска.

4.5. В случае необходимости разрешения входа (въезда) на территорию Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» гостя Собственника посетителю выписывается ***разовый пропуск*** (сроком на 1 день) на основании письменного или устного обращения Собственника, в том числе по телефонному звонку на КПП № 1. Разовый пропуск изымается при выезде. Гость допускается на территорию Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» по звонку Собственника на КПП с обязательным «перезвоном» старшим смены КПП Собственнику для подтверждения информации. При этом сотрудник КПП вносит фамилию, имя, отчество, паспортные данные гостя в «Журнал учета посетителей». Данные на автомобиль гостя (марка, номер) записываются в «Журнал учета проезда автомобилей».

4.6. В случае отсутствия у Собственника электронного пропуска или магнитной метки пропуск на территорию Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» автомобилей, принадлежащих Собственнику и членам его семьи, ведется сотрудниками КПП по списку. В список вносят автомобили по заявлению Собственника. По списку, предоставленному Собственником, пропускаются также служебные автомобили.

4.7. Грузовой автотранспорт пропускается через КПП по разовому пропуску, который оформляется по предварительной заявке Собственника. Проезд негабаритного грузового автотранспорта **ЗАПРЕЩЕН**.

4.8. При выезде с территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ», автомобиль Собственника, членов его семьи и гостей, а также автомобили сотрудников, имеющих специальные пропуска и автомобили спецслужб (пожарные, аварийные, санитарные) - не досматриваются.

Все остальные автомобили при выезде осматриваются на КПП на предмет пресечения несанкционированного вывоза материальных ценностей. Для вывоза материальных ценностей на автомобиле, не попадающем в вышеуказанный перечень, водитель должен предъявить сотрудникам КПП материальный пропуск на вывозимое имущество. Материальный пропуск выдается по заявлению Собственника, визируется Собственником или его доверенным представителем и представителем Управляющей организации. Материальный пропуск при выезде остается на КПП, подшивается в дела Управляющей организации и хранится в течение 1 (Одного) года.

4.9. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а также аварийные бригады пропускаются на территорию Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» беспрепятственно в любое время суток с последующим уведомлением сотрудниками КПП Управляющей организации.

5. Пользование дорогами на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ»

5.1. Дороги на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых

отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях, для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

5.2. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» грузовых машин для погрузки и выгрузки стройматериалов, имущества жителей Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ», а также для обеспечения процесса строительства.

В целях сохранения целостности дорожного покрытия и исключения возможности сильного загрязнения дорог грузовым транспортом, **порядок движения грузового транспорта по территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» и его стоимость согласовывается и определяется Управляющей организацией.**

5.3. Парковка автомобилей Собственников, их родственников, гостей, сотрудников и т.д. производится на гостевой парковке на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ». Автомобили не должны препятствовать движению уборочной техники, загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств.

Запрещается парковка автомобилей и другого транспорта вдоль дорог общего пользования, на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не предназначенных для этой цели.

В случае нанесения ущерба общему имуществу при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.

5.4. Стоянка автомобилей на общепоселковой территории (дороге) не должна превышать 15 (Пятнадцати) минут. Стоянка грузовых автомобилей, если это не связано с посадкой (погрузкой) или высадкой (выгрузкой) людей (грузов) **ЗАПРЕЩЕНА**.

5.5. Использование гостевой парковки свыше 24 часов для размещения автотранспорта гостей Собственника производится с обязательным уведомлением Управляющей организации путем подачи заявления или по телефону.

5.6. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» скоростной режим: **не более 20 км/час.**

5.7. Грузовой автотранспорт допускается на территорию Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» только во время, разрешенное для проведения строительных работ - в рабочие дни **с 09.00 до 19.00**. В выходные и праздничные дни проезд грузовой и строительной техники **ЗАПРЕЩЕН**.

5.8. Запрещается мытье автомобилей на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ».

5.9. Собственники, их родственники, гости, сотрудники и т.д. обязаны в соответствии с федеральным и местным законодательством соблюдать тишину. Запрещается движение (катание) на автомобилях с поврежденным глушителем, а также специально установленным, производящим повышенный шум, а также мотоциклах, мотороллерах, мопедах и прочей автотехники, производящих повышенный шум, по дорогам Жилого комплекса в любое время суток.

6. Порядок нахождения рабочих на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ»

6.1. Собственники оформляют для строителей пропуска для прохода на территорию Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ». Данные пропуска оформляются у Управляющей организации.

6.2. Ввоз и вывоз строительных и других материалов, техники, в период строительства, осуществляется только при наличии разового пропуска, оформленного производителем работ и подписанного у Управляющей организации. Получать пропуска на рабочих имеет право доверенное лицо (подрядчик, прораб) Собственника.

6.3. Доверенное лицо, производящий строительные работы у Собственника, обязан оформить список всех своих рабочих для прохождения на территорию Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ», а также оформить список на, а/транспорт с указанием регистрационных знаков для беспрепятственного въезда на территорию Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ».

6.4. Заезд спецавтотехники (бетоновозы, тяжелые фургоны и др.) осуществляется только с согласования с Управляющей организацией в сопровождении их до участка представителем Подрядчика.

6.5. Использование дорог общего пользования для проезда большегрузных автомашин, в т.ч. бетоновозов, тяжелых фургонов и т.п., в период паводка и весенне-осенней распутицы запрещено. Срок ограничения проезда определяется Управляющей организацией.

6.6. Запрещается производить чистку и промывку спецавтотехники на общей территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ». Если во время работы спецавтотехники был причинен ущерб дорожному полотну, или деревьям, на Доверенное лицо и Собственника (солидарно), возлагается ответственность за восстановление дорожного полотна и бордюров.

6.7. При нарушении Доверенным лицом норм пожарной безопасности и санитарных норм, Управляющая организация вправе выписать предписание на устранение замечаний.

6.8. Не допускается нахождение рабочих на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ», в нетрезвом состоянии.

6.9. Все нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение пожарной безопасности, санитарно-технических норм, а также нахождение рабочих в нетрезвом состоянии оформляются Управляющей организацией соответствующими актами в письменном виде.

7. Содержание и выгул домашних животных

7.1. Содержание домашних животных допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил их содержания и выгула, а также при обеспечении безопасности жизни и здоровья жителей Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» и их имущества, а также тишину и порядок.

7.2. Собственники животных должны обеспечить надлежащие меры по предотвращению возможности проникновения своих питомцев за пределы собственных жилых помещений.

Животные, находящиеся на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» без сопровождающих лиц, считаются бродячими и подлежат отлову.

7.3. Выгул домашних животных на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» допускается только на поводке, а для собак крупных пород - в наморднике.

7.4. Содержание на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» скота, домашней птицы и диких зверей **запрещено**.

7.5. При загрязнении животными Мест общего пользования, Собственник обязан принять срочные и необходимые меры по уборке за своим питомцем.

7.6. За несоблюдение правил содержания животных, предусмотренных настоящей главой, владельцы животных несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящими Правилами.

8. Правила пожарной безопасности

8.1. Все лица, находящиеся в Поселке обязаны:

- соблюдать требования пожарной безопасности на общих территориях Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ», а также в жилых и нежилых помещениях Дома;
- соблюдать меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися (далее по тексту – «ЛВЖ») и горючими жидкостями (далее по тексту – «ГЖ»), другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

8.2. На территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ» хранение ЛВЖ и ГЖ, пороха, взрывчатых веществ, баллонов с газами, и других взрывопожароопасных веществ и материалов, кроме случаев, оговоренных в действующих нормативных документах и согласованных с Управляющей организацией **запрещается.**

8.3. При эксплуатации действующих электроустановок запрещается:

- использовать приемники электрической энергии (электроприемники) в условиях, не соответствующих требованиям инструкций организаций-изготовителей, или приемники, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару, а также эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией, пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;
- пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты.

8.4. При обнаружении очага возгорания, пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) Собственник, или его ответственное лицо, обязан:

- незамедлительно уведомить об этом представителей Управляющей организации, известить по телефону пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара, а также сообщить свои Ф.И.О., и принадлежность к Поселку);
- принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей.

8.5. Собственнику запрещается на территории Жилого комплекса «ПАРК-АВЕНЮ»:

- загромождать выездные ворота и проезды;
- оставлять транспортные средства с открытыми горловинами топливных баков, или при наличии течи горючего и масла;
- заправлять транспортные средства горючим и сливать из них топливо;
- хранить тару из-под горючего, масло, а также горючее и масла;
- подогревать двигатель открытым огнем (костры, факелы, паяльные лампы), пользоваться открытыми источниками огня для освещения;
- нахождение транспортных средств, предназначенных для перевозки легковоспламеняющихся жидкостей, горючих жидкостей и горючих газов;
- сжигать отходы и тару;
- устраивать свалки горючих и других отходов;
- применять без необходимости дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, разжигать костры, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару, вне специально отведенных для этих целей мест.

9. Ответственность за несоблюдение Правил

9.1. В случае несоблюдения настоящих Правил, любой собственник, а также Управляющая организация имеют право составлять акты, фиксирующие факт нарушения, обращаться в случае необходимости в органы полиции и местной администрации, в судебные и иные государственные контрольные органы.

9.2. Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется Актом неисполнения условий Договора с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля.

9.3. Собственнику может быть выдано письменное предупреждение Управляющей организации о несоблюдении настоящих Правил.

9.4. На основании комиссионного Акта, указанного в п.9.2 настоящих Правил любой Собственник вправе обратиться в уполномоченные органы с заявлением о возбуждении дела об административном правонарушении либо в суд.

Собственник:
ООО «БизнесПроект»

Генеральный
директор _____ / Семенов Е.А./

Управляющая организация:
ООО «УК «АВЕНЮ-СЕРВИС»

Генеральный
директор _____ /Зуев Н.В./

Приложение № 8
к Договору
№ 30-01-160/ПА-ДУ
от «30» января 2017 г.

Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником дома, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственником в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- участие в составлении актов о нарушении условий Договора.

2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей организацией.

3. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить Управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение 5 дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Собственников в указанный срок отчет Управляющей организации считается принятым.

4. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

Собственник:
ООО «БизнесПроект»

Генеральный
директор _____ /Семенов Е.А./

Управляющая организация:
ООО «УК «АВЕНЮ-СЕРВИС»

Генеральный
директор _____ /Зуев Н.В./

Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
44 (сорок четыре) листов
Ген. дир.
Семанов С.Н. Семенов

«БизнесПроект»

Ген. директор
Н. Буев

«Управляющая компания «Авеню-Сервис»