

Договор № П104/13

на управление и обслуживание многоквартирного дома и придомовой территории

г. Коломна

« 10 » сентября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Современник» в лице директора Гордова Ильи Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____ являющийся Владелец помещения № 13, общей площадью 64,2 кв.м. на 3 этаже 3-х этажного многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 104 (доля в праве 3,1%) с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г. Коломна, ул. Ленина, д. 104 (далее – Многоквартирный дом), решения вопросов пользования указанным имуществом, а так же надлежащего обеспечения многоквартирного жилого дома коммунальными услугами.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Владельцев помещений.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а так же предоставление коммунальных и иных услуг Владельцам помещений, а так же членам семьи Владельцев, арендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация в течение согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного в жилом квартале «Подлипки-Город», техническому обслуживанию общего имущества дома (помещения общего пользования и общедомовое инженерное оборудование), содержанию и благоустройству придомовой территории, а также предоставлению коммунальных, эксплуатационных и охранных услуг, комплекс услуг по учету и регистрации граждан, а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность (далее - Обслуживание).

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и **Приложением № 1**. Площадь придомовой территории определяется в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка, копии технического и кадастрового паспортов хранятся в Управляющей организации.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

2.4. Управляющая организация уполномочена за свой счет привлекать специалистов, специализированные и ресурсоснабжающие организации, иных лиц, в т.ч. путем заключения с ними необходимых договоров.

2.5. Настоящий договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, 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 в Многоквартирном доме своевременно и качественно. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Заключать договоры с соответствующими организациями-поставщиками для оказания услуг (обслуживание систем противопожарной безопасности, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, системы контроля удаленного доступа, охраны общего имущества жилого дома и пропускного режима на территорию), необходимых для надлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, о чем немедленно информировать Владельцев помещений.

3.1.4. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления согласно Постановлению Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;

- электроснабжение;
- отопление.

Списывать и передавать в ресурсоснабжающую организацию показания общих и индивидуальных приборов учета не позднее 25 числа текущего расчетного периода.

3.1.5. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам Владельцев и оперативно устранять аварии по каждой заявке.

3.1.6. Обеспечивать техническое обслуживание и поддержание в исправном состоянии общих инженерных систем водоснабжения, канализации, электроснабжения, теплоснабжения.

3.1.7. Осуществлять техническое обслуживание слаботочной сети (домофон, видеонаблюдение) до ввода в квартиру.

3.1.8. Осуществлять пропуск на территорию жилого квартала «Подлипки-Город» почтальона, а также сотрудников и автомобили экстренных служб и такси.

3.1.9. Информировать Владельцев об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, а также доводить до их сведения иную информацию по содержанию многоквартирного дома путем размещения соответствующей информации на информационных стендах жилого дома и на сайте Управляющего, размещенного в сети Интернет.

3.1.10. Обеспечивать доставку платежных документов не позднее 15 числа оплачиваемого месяца.

3.1.11. Принимать от Владельцев плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги.

3.1.12. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.13. Не позднее, чем за 1-ни сутки предупреждать Владельцев о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций в доме.

3.1.14. Соблюдать требования Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

3.1.15. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Владельцев о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.16. В месячный срок предоставлять Владельцу по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Владельцев.

3.1.18. По требованию Владельцев, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.19. Организовать и вести прием Владельцев, по вопросам, касающимся данного Договора. Размещать на информационных стендах, расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а так же в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а так же доводить эту информацию до Владельцев, иными способами.

3.1.20. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Устанавливать размеры обязательных платежей Владельцев помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества по согласованию с Владельцами.

3.2.3. Требовать от Владельцев, внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.4. Ограничить или приостановить предоставление услуг по Договору в случае просрочки Владельцем оплаты оказанных услуг более 2 (двух) месяцев на основании Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплаты и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Владельцев, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.3. Владелец обязан:

3.3.1. Владелец своевременно и полностью обязан вносить плату за содержание и ремонт помещения/ий и плату за коммунальные услуги, а так же иные платежи, установленные настоящим договором.

3.3.2. Сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса почтовой связи с лицами, которые могут обеспечить доступ к помещению Владельца.

3.3.3. Не препятствовать доступу представителей Управляющей организации в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом

помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не устанавливать индивидуальную спутниковую антенну на фасаде многоквартирного дома, внешний блок кондиционера устанавливать в соответствии со схемой выданной Управляющей организацией;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящих на помещение Владельца и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не устанавливать фильтры на холодное и горячее водоснабжение в местах общего пользования;
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не отключать и не демонтировать самовольно датчики задымления в жилых помещениях
- не изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и не увеличивать количество секций радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Категорически запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты;
- при работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, Владелец компенсирует потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации;
- производить газосварочные работы с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке у Управляющей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается. Так же необходимо представить в Управляющую организацию копию договора и лицензию подрядной организации;
- доставлять в квартиру громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехнику, предметы интерьера, а так же строительные материалы тщательно упакованные в материал, обеспечивающий защиту интерьеров помещений общего пользования от возможных повреждений. В случае повреждения помещений общего пользования все восстановительные работы проводятся за счет виновного.
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- при утилизации строительного мусора запрещается использование контейнерных площадок и канализаций, а так же выкидывать мусор из окон. Запрещается сливать растворы, шпатлевку и краски в канализацию. Не устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора. При утилизации мусора должен быть надежно упакован в тару или мешки из плотного материала;
- не складировать строительный мусор вне квартиры. В случае нарушения данного правила, Владелец уплачивает Управляющей организации компенсацию в размере стоимости необходимого количества контейнеров для вывоза строительного мусора;
- самостоятельно вывозить строительный мусор из квартиры;
- не устанавливать на фасадах здания наружных жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, во избежание повреждения фасадного материала и теплоизоляции. При проведении подобных работ необходимо обратиться в Управляющую организацию для получения согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения данного правила Управляющая организация вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Владельца;
- все виды ремонтно-отделочных работ в квартире производить в соответствии с **Приложением № 6**;
- для прохода работников, выполняющих ремонт в квартирах, на территории дома необходимо предварительно заказывать пропуск в Управляющей организации. В заявке указываются Ф.И.О. работников и название организации, если имеется договор подряда, паспортные данные или копии паспортов и иные сведения рабочих;
- проверять наличие специального разрешения (Лицензии) у работников, нанимаемых ими для проведения ремонтно-отделочных работ, если данные работы подлежат лицензированию, согласно действующему законодательству Российской Федерации;
- осуществлять доставку в квартиры материалов и инструментов в упакованном виде;
- доставку в квартиры взрывоопасных материалов осуществлять с разрешения Управляющей организации;
- проживание работников в квартире в период проведения ремонтно-отделочных работ запрещено;
- Владелец берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба зданию и/или его частям и/или здоровью третьих лиц при выполнении указанных ими работ. Размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей организацией. При этом Владелец возмещает причиненный

ущерб в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации;

- работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся в строгом соответствии с действующим законодательством. Согласно указанным нормативным актам, Владелец обязан до начала производства вышеуказанных работ получить разрешение на переустройство помещения и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ, оформленное на основании распоряжения Администрации города, или узаконить ранее выполненное переустройство помещения, если ранее оформление переустройства помещения не производилось;

- во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий (трещины, отслаивание отделочных слоев от бетонных конструкций в соседних квартирах), а так же повреждения внутренних конструкций и электрических сетей, открытие проемов, полов, потолков производится методом вырезания бетона;

- не создавать повышенного шума и не производить ремонтно-строительные работы с повышенным шумом в местах общего пользования многоквартирного дома в соответствии с Законом Московской области от 7 марта 2014 года № 16/2014-ОЗ Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области.

- не курить в местах общего пользования многоквартирного дома в соответствии с Федеральным законом от 23.02.2013 г. № 15 ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»;

- не нарушать требования пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом № 69-ФЗ от 21.12.1994 г. «О пожарной безопасности»

- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

- бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, не использовать места общего пользования в личных целях без согласования с управляющей организацией и собственниками.

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения об отчуждении помещения(й) в пользу третьих лиц, а так же предоставить документы подтверждающие факт отчуждения.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома.

3.3.7. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Управляющей организацией в процессе эксплуатации. Недостаток и дефекты считаются выявленными, если на основании письменной заявки Управляющей организацией Стороны совместно их заактировали.

3.4. Владелец вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещения в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору

3.5. Владельцу запрещается:

3.5.1. Отключать, демонтировать и переносить систему пожарной безопасности или осуществлять действия направленные на выведение из строя системы

3.5.2. Использовать общее имущество в личных целях без согласования собственников и управляющей компании

3.5.3. Отключать полностью подачу отопления в принадлежащем жилом помещении в отопительный период

3.5.4. Устанавливать в системе вентиляции принудительные вентиляторы большой мощности (производительностью) так как это может нарушить воздухообмен по всему вентиляционному каналу

3.5.5. Склаживать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования

3.5.6. Демонтировать несущие конструкции дома полностью или частично, а так же производить их штробление и бурение

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Владельцу помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.2. Цена настоящего Договора включает в себя:

- плату за услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, плату за обслуживание домофона и устройств ограничения доступа, видеонаблюдения (Система безопасный регион), запирающих устройств на калитках, коллективной спутниковой антенны и сетей.

- плату за охрану.

4.3. Плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение (отопление), выставляется отдельной строкой в платежном документе на основании фактического потребления индивидуальных приборов учета, а при их неисправности, отсутствии или окончания срока поверки – по нормативам потребления. Расчет затрат производится на основании

заключенных Управляющей организацией договоров на предоставление коммунальных услуг по установленным уполномоченным органом тарифам.

4.4. Плата за коммунальные услуги представленные на общедомовые нужды начисляются в соответствии с нормативами установленными органами Федеральной власти, субъектами федерации и органами местного самоуправления

4.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер оплаты за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Перерасчет платы по услуге «Содержание жилого помещения» не производится.

4.6. Плата за управление Многоквартирным домом, за содержание общего имущества и за коммунальные услуги должна поступить на расчетный счет Управляющей организации до конца расчетного периода.

4.7. Расчетный период для оплаты за жилищно-коммунальные услуги устанавливается до конца календарного месяца.

4.8. В выставляемом Управляющей организацией едином платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание жилого помещения, дополнительные услуги, сумма перерасчета, сумма начисленных пеней, задолженности Владельца по оплате за предыдущие периоды.

Единый платежный документ соответствует требованиям Постановления Правительства Московской области № 679/30 от 20 сентября 2016 года «Об утверждении формы Единого платежного документа для внесения платы за жилое помещение и предоставление коммунальных и иных услуг и Методических рекомендаций по ее заполнению»

4.9. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Владелец обязан уплатить по требованию Управляющей организации пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 (одной сто тридцатой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.10. Неиспользование помещений Владельцем не является основанием невнесения платы за помещение.

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

4.12. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год, в одностороннем порядке корректировать стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества с предоставлением экономического обоснования повышения тарифа Владельцам не превышая допустимых индексов, установленных органами исполнительной власти, а так же корректировать стоимость дополнительных услуг в случае изменения цен по договорам с поставщиками. При этом изменение тарифов не будет являться изменением условий настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Владельцев помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.3. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине Владельцев, обеспечивает Управляющая организация за счет средств Владельцев помещений.

5.4. Владельцы несут имущественную ответственность, в т.ч. перед Управляющей организацией за действия лиц, которым они предоставили свое помещение во владение и/или пользование (аренду).

5.5. В случае нарушения собственником правил и порядка технической эксплуатации системы противопожарной безопасности в жилом помещении, собственник несет персональную ответственность за причинение вреда своему имуществу, имуществу 3-тих лиц и общему имуществу многоквартирного дома в следствие наступления неблагоприятных последствий. Система противопожарной безопасности является единым охраняемым комплексом и не делится на индивидуальное и общее оборудование, управляющий освобождается от ответственности за выход из строя системы, в следствии противоправных действий собственников производимых внутри жилого помещения.

6. Осуществление контроля за исполнением условий Договора.

6.1. Владелец осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Владельцев с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случае обнаружения Владельцем недостатка в работе Управляющей организации, Владелец обязан направить в Управляющую организацию письменную заявку на устранение недостатка.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год. Срок действия Договора с «10» сентября 2021 года до «09» сентября 2022 года.

7.2. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и с возможной корректировкой тарифа на содержание жилого помещения, при этом корректировка тарифа не будет являться изменением условий настоящего Договора. Письменное заявление Владельца о прекращении настоящего Договора должно быть одобрено Общим собранием всех собственников помещений многоквартирного жилого дома.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.3.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Владельца в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления, Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников всех помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации:

- о чём Владелец помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Владельцы помещений в Многоквартирном доме на общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Владельцы помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

- По соглашению сторон.

- В судебном порядке.

- В случае смерти Владельца со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

- В случае ликвидации Управляющей организации.

- По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.5. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Владельца должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Владельцем.

7.7. Расторжение настоящего Договора не является основанием для Владельца в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.8. В случае переплаты Владельцем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Владельца о сумме переплаты. Получить от Владельца распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.9. При смене Управляющей организации по решению общего собрания собственников многоквартирного дома настоящий Договор прекращает свое действие с момента такого решения. В случае если Управляющая организация вынужденно продолжает обслуживать дом после прекращения настоящего Договора, Владелец обязан производить оплату обслуживания Управляющей организации в полном размере до его фактического окончания.

7.10. В связи с прекращением Договора в любом порядке, Стороны обязуются окончательно исполнить свои договорные обязательства и урегулировать все взаиморасчеты.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, техногенные и природные катастрофы, изменение действующего законодательства РФ и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действует в течение более двух месяцев любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Заключительные условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами в досудебном претензионном порядке со сроком рассмотрения письменной претензии до 30 дней. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения недвижимости.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав общего имущества Владельцев помещений в многоквартирном доме;
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
3. План работ ООО УК «Современник» на 2021 г. по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
4. Разграничение балансовой принадлежности имущества относящегося к жилому помещению и общего имущества многоквартирного дома
5. Правила содержания животных;
6. Регламент о проведении ремонтно-отделочных работ в квартирах жилого комплекса;
7. Регламент по охране объекта и пропускного режима;

10. Реквизиты, подписи Сторон

Управляющая организация:

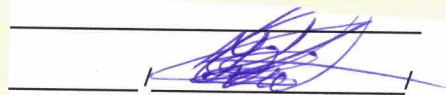
ООО УК «Современник»: Адрес: 140412, МО, г. Коломна, ул. Мечникова, д. 42, пом. 41, ИНН 5022039829, КПП 502201001, ОГРН 1125022002830, р/с 40702810740200004383 в Сбербанк России (ПАО) г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, телефон 619-32-72

Директор
ООО УК «Современник»



И.В. Гордов

Владелец:



СОСТАВ
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
(определяется с учетом технических и конструктивных особенностей многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры
I. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования	Площадь пола – <u>54,5</u> кв.м. (помещения для обслуживания дома)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – <u> </u> шт. Площадь пола – <u>106,9</u> кв.м.
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u> </u> шт.
Коридоры	Количество – <u> </u> шт. Площадь пола – <u>152,9</u> кв.м. . (уборочная площадь) Материал пола – керамогранит
Технические подвалы (Техподполье)	Количество – <u> </u> шт. Площадь пола – <u> </u> . (техподполье) Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Водопровод 2. Канализация 3. Горячее водоснабжение 4. Отопление 5. Электричество 6. Связь Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Теплообменники 2. Насосы 3. ВРУ
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	
Фундаменты	Вид фундамента – монолитные железобетонные
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – <u>2</u> шт. Материал стен - монолитный бетон, газосиликатные блоки
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Материал стены и перегородок - монолитный бетон, пескобетон Площадь потолков – <u> </u> кв.м.
Перекрытия	Количество перекрытий – <u>8</u> шт. Материал – монолитный железобетон Площадь – <u>2701,4</u> кв.м.

Балконные плиты	Количество балконных плит - <u>18шт, лоджий-18шт</u> Материал - монолитный железобетон Площадь - <u>56,8 кв.м.</u>
Крыши	Вид кровли – совмещенная с перекрытием Материал кровли – мягкая, из материала «Унифлекс» Площадь кровли - <u>865 кв.м.</u>

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – <u>18 шт. вентшахт</u> Материал вентиляционных каналов – газосиликатные блоки Протяженность вентиляционных труб – <u>336 м, воздуховод из оцинкованной стали</u>
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – Материал - Протяженность
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество водосточных труб - <u>2 шт</u> Тип водосточных желобов и водосточных труб (наружные или внутренние) – внутренние Протяженность водосточных труб – <u>47 м.</u>
Магистраль с распределительным щитком	Длина магистрали – <u>1819 м.</u>
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1. 15 мм – 45 м, стальная водогазопроводная 2. 57 мм – 131 м, сталь электросварная 3. 76 мм – 83 м, сталь электросварная 4. 25 мм – 5. 40мм – 6 м, сталь электросварная 6. 32 мм – 10 м, сталь электросварная 7. 50 мм – 17 м, сталь оцинкованная 3. 32 мм – 16 м, сталь оцинкованная
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: Кранов – <u>81 шт.</u> Клапанов – <u>14 шт.</u>
Бойлерные, (теплообменники)	Количество – <u>4 шт.</u>
Элеваторные узлы	Количество ИТП – <u>1шт.</u>
Насосы	Количество - <u>4 шт.</u>
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность 1. 65 мм – 8 м, оцинкованная сталь 2. 50 мм – 13 м, оцинкованная сталь 3. 32 мм – 62 м, оцинкованная сталь 4. 15 мм – 33 м, оцинкованная сталь
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 50 мм – 11 м, оцинкованная сталь 2. 32 мм – 73 м, оцинкованная сталь 3. 25 мм – 464 м, оцинкованная сталь

	4. 15 мм – 12 м, оцинкованная сталь
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: Задвижек – <u>2</u> шт. Кранов – <u>43</u> шт.
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность 1. <u>50мм – 30 м, раструбная канализационная</u> 2. <u>110 мм – 84м, раструбная канализационная</u> 3. <u>110мм- 21 м, труба НПВХ</u> 4. <u>40мм- 6 м, труба полипропиленовая</u> 5. <u>32 мм - 9 м, труба полипропиленовая</u>
Указатели наименования улицы, № дома	Количество - <u>1</u> шт.

IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме¹

Общая площадь	Площадь застройки <u>915 кв.м.</u> Асфальт – <u>1803 кв.м.</u> Газон – <u>924 кв.м.</u> Отмостка – <u>162 кв.м.</u> Тротуар – <u>523 кв.м.</u>
Детская площадка в границах земельного участка	Площадь <u>271 кв.м</u>

¹ - Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

Тарифы на содержание и текущий ремонт

№ п/п	Описание услуги	Периодичность выполнения	стоимость на 1 м2 с 01.01.2021
1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества (уборка мест общего пользования)	ежедневно кроме субб., воскр..Праздничные дни- по отдельному графику	4,85р.
2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома в холодный и теплый период года вручную и с применением механизированной техники	ежедневно кроме субб., воскр..Праздничные дни- по отдельному графику. По мере скапливания снега. Летом подметание по необходимости	5,69р.
3	Работы выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания инженерных сетей	ежедневно кроме субб., воскр..Праздничные дни- по отдельному графику	4,37р.
4	Работы выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания конструктивных элементов зданий (техник)	ежедневно кроме субб., воскр..Праздничные дни- по отдельному графику. В соответствии с планом работ	1,50р.
5	Домофон, СКУД, СВН (Безопасный регион), коллективная спутниковая антенна, пожарная сигнализация	Ежедневно	4,26р.
6	Аварийно-диспетчерская служба	Круглосуточно	1,00р.
7	Административно – управленческие услуги	ежедневно кроме субб., воскр..Праздничные дни- по отдельному графику	9,23р.
8	Текущий ремонт, в том числе закупка расходных материалов, инвентаря, хоз. товаров	По мере необходимости	2,85р.
ИТОГО:			33,75р.

9	Коммунальные услуги на общедомовые нужды в т. ч.	Круглосуточно	0,78р.
	- электроэнергия		0,37р.
	- горячая вода		0,32р.
	- холодная вода		0,09р.
Тарифы действуют с 01 января 2021 года по 31 декабря 2021 года			
			Всего: 34,53 р.

Дополнительные услуги

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на одну квартиру (рублей в месяц) НДС не облагается	Результат выполненных работ и оказанных услуг
1	Охрана общего имущества многоквартирного дома и организация пропускного режима на придомовую территорию	круглосуточно	400 р.	Надлежащее выполнение услуг

ПЛАН РАБОТ ООО УК "СОВРЕМЕННОК" на 2021 г.

ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

ул. Ленина, д. 104

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Планируемая периодичность работ (услуг)	Стоимость работ, м2	Стоимость услуги	Стоимость работ в год	Примечание
1. Услуги и работы по содержанию многоквартирного дома						
Работы по санитарному содержанию мест и помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества						
1	Уборка вестибюля	Понедельник - пятница		38,93	10121,80	
2	Мытье этажей	Понедельник - пятница		128,89	28123	
3	Чистка стекол в вестибюле	1 раз в неделю		17,09	888,68	
4	Подметание маршей	Понедельник - пятница		41,35	10751,0	
5	Влажная протирка лестничных перил	1 раз в неделю		16,94	880,88	
6	Мытье лестничных маршей и площадок	Понедельник - пятница		203,44	42117,0	
7	Влажная протирка ручек дверей в вестибюле	1 раз в неделю		12,69	659,88	
8	Дератизация	1 раз в 2 месяца		121,24	727,44	
Итого:				4,66	94270	
Работы по уборке и содержанию придомовой территории						
9	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	Понедельник - пятница в зимний период		256,66	19 540,06	
10	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5см	Понедельник - пятница в зимний период		239,78	18003,98	
11	Обработка антигололедными реагентами	По необходимости		84,69	677,52	
12	Уборка камер под ТБО и КГМ	3 - 4 раза в неделю		82,37	9033,72	
13	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Понедельник - пятница		45,83	11 915,80	
14	Подметание территории в дни без осадков	Понедельник - пятница в теплый период		118,94	10456,8	
15	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	Понедельник - пятница		28,95	7527,00	
16	Уборка мусора с газонов	Понедельник - пятница в теплый период		28,15	2815,0	
17	Поливка газонов, зеленых насаждений	По необходимости		59,88	598,80	
18	Выкашивание газонов	1-2 раза в неделю		222,89	3566,24	

19	Очистка ливневой канализации	По необходимости		82,63	495,78	
20	Очистка кровли от снега и наледи	По необходимости		494,37	1483,11	
21	Уборка дворов механизированной техникой в летний период	1 раз в месяц		1484,2	2968,4	
22	Уборка дворов механизированной техникой в зимний период	1-3 раза в неделю		722,14	22181,04	
Итого:			5,50		111 262,80	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания инженерных сетей и коммуникаций						
23	Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем	2 раза в год		362,06	724,12	
24	Обслуживание ИТП	1 раз в месяц		712,01	6133	
25	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	Ежедневно		175,43	3992	
26	Промывка и опрессовка системы отопления и ИТП	1 раз в год		2628,41	2628,41	
27	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов	2 раза в год		1460,22	2920,44	
28	Техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, трубопроводов, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков	1 раз в год		292,04	292,04	
29	Техническое обслуживание систем фекальной и ливневой канализации МКД	1 раз в год		208,0	208,0	
30	Контрольные снятия показаний общедомовых приборов учета, предоставление отчетов в ресурсоснабжающие организации	1 раз в месяц		75,05	900,6	
31	Проверка и поверка общедомовых приборов учета	В соответствии с тех. требованиями		577,45	4519	
32	Контрольные снятия показаний квартирных приборов учета, проверка целостности пломб	1 раз в месяц		145,02	1740,24	
33	Проведение ревизии и осмотр электрических и осветительных приборов	1 раз в неделю		68,02	1126	
34	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов	1 раз в год		343,07	343,07	
35	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в месяц		152,06	1824,72	
36	Техническое обслуживание силовых установок, систем автоматической пожарной сигнализации, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей; очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	1 раз в год		4199,68	4199,68	
Итого:			4,17		84357,44	
Работы, выполняемые в отношении конструктивных элементов зданий						
37	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам	1 раз в год		1974,85	1974,85	
38	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов	1 раз в год		1777,36	1777,36	
39	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	1 раза в год		1579,78	1579,78	
40	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	1 раз в год		2567,37	1267	
41	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	1 раз в квартал		345,61	1382,44	

42	Проверка состояния дверей подвальных помещений, запорных устройств на них	1 раз в неделю		19,00	988,0	
43	Проверка на предмет отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств	1 раз в год		2567,37	1267	
44	Проверка на предмет нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год		1184,94	1184,94	
45	Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год		1086,2	2172,4	
46	Проверка молниезащитных устройств, заземления и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год		394,98	789,96	
47	Проверка на предмет деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год		1184,94	2369,88	
48	Проверка состояния бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов	2 раза в год		691,21	1382,42	
49	Осмотр фасадов	1 раз в квартал		928,09	3752,36	
50	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в неделю		56,96	1661	
51	Проверка на предмет нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на лоджиях и козырьках	По необходимости		1184,97	1184,97	
52	Контроль состояния элементов крыльца	1 раз в месяц		82,30	987,60	
53	Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	1 раз в неделю		56,97	1662	
54	Проверка зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах прохождения различных трубопроводов	1 раз в год		987,54	987,54	
55	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	1 раз в неделю		37,98	1974,96	
Итого:			1,50		30348,0	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания слаботочных сетей, систем ограничения доступа						
56	Обслуживание систем контроля удаленного доступа	1 раз в месяц		3657,86	36505	
57	Обслуживание системы видеонаблюдения	1 раз в месяц		4755,2	4974	
Итого:			4,26		86178,1	
Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания						
58	Аварийно-диспетчерская служба	круглосуточно	1,00	2065,9	24790,80	
2. Услуги по управлению						
59	Услуги управления МКД	Ежедневно	9,23	19068,25	228819,08	
3. Текущий ремонт						
60	Текущий ремонт, в том числе закупка расходных материалов, инвентаря, хоз. товаров	по мере необходимости	2,85	5887,81	70653,7	
4. Коммунальные услуги для общедомовых нужд						

61	Электроэнергия	круглосуточно	0,37	764,38	9172,59	
62	Горячая вода	круглосуточно	0,32	661,08	7933,05	
63	Холодная вода	круглосуточно	0,09	185,93	2231,17	
Итого:			0,78			

РАСЧЕТ ТАРИФА НА ОБСЛУЖИВАНИЕ

	Годовая стоимость работ	Стоимость в месяц	Стоимость работ на квадратный метр жилой площади
1. Услуги и работы по содержанию многоквартирного дома	537216,6	44768,053	21,67
2. Услуги по управлению	228819,08	19068,25	9,23
3. Текущий ремонт	70653,7	5887,81	2,85
4. Коммунальные услуги для общедомовых нужд:	19336,82	1611,40	0,78
Годовая стоимость работ	856026,32	71335,52	
Жилая площадь дома	2065,9		
Стоимость обслуживания на квадратный метр жилой площади			34,53

Разграничение балансовой принадлежности имущества относящегося к жилому помещению и общего имущества многоквартирного дома

Электрические сети:

Общее имущество – вводное распределительное устройство (ВРУ) многоквартирного жилого дома (МКД), все сети общего имущества МКД от ВРУ до вводного автомата в квартиру;

Имущество, относящееся к жилому помещению – вводной автомат, все сети и прибор учета электроэнергии после вводного автомата.

Холодное водоснабжение:

Общее имущество – водомерный узел (ВУ) дома, все сети от ВУ до запорной арматуры в распределительном шкафу;

Имущество, относящееся к жилому помещению – запорная арматура, все сети и прибор учета холодного водоснабжения после запорной арматуры на жилое помещение в распределительном шкафу.

Горячее водоснабжение:

Общее имущество – индивидуальный тепловой пункт (ИТП) МКД, все сети от ИТП до запорной арматуры на жилое помещение в распределительном шкафу;

Имущество, относящееся к жилому помещению – запорная арматура, все сети и прибор учета горячего водоснабжения после запорной арматуры в распределительном шкафу.

Отопление:

Общее имущество – индивидуальный тепловой пункт (ИТП) МКД, все сети от ИТП до запорной арматуры на жилое помещение в распределительном шкафу;

Имущество, относящееся к жилому помещению – запорная арматура, все сети и прибор учета тепла после запорной арматуры в распределительном шкафу.

Канализация:

Общее имущество – все сети от ввода канализационной трубы в МКД до врезки отводящей на квартиру трубы в общем стояке;

Имущество, относящееся к жилому помещению – все сети после врезки отводящей трубы от общего стояка.

Слаботочные сети:

Общее имущество – до распределительного щитка;

Имущество, относящееся к жилому помещению – после распределительного щитка.

Правила содержания животных

1. Общие положения

1.1. Настоящие правила распространяются на всех владельцев собак, кошек и иных животных (далее: «животные») в жилом квартале.

1.2. Ответственность за действия владельцев животных (в т.ч. за поведение животных), находящихся на территории жилого квартала, возлагается на владельцев.

1.3. Разрешается содержать животных в квартирах.

1.4. Обязательным условием содержания животных является соблюдение санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных правил и норм общежития.

1.5. Не разрешается содержать животных в местах общего пользования: на лестничных площадках, холлах, чердаках, в подвалах.

1.6. При нанесении собакой, кошкой покусов человеку или животному владельцы животных обязаны сообщать об этом в ближайшие государственные ветеринарные учреждения.

1.7. Собаки и кошки, находящиеся в общественных местах без сопровождающих лиц, кроме оставленных владельцами на привязи, подлежат отлову по заявкам заинтересованных лиц.

2. Обязанности владельца животного

2.1. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние жилого квартала и прилегающей территории. Запрещается загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, мест общего пользования, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем.

2.2. Владельцы собак, кошек и иных животных обязаны предоставить их по требованию государственного ветеринарного инспектора для осмотра, диагностических исследований, предохранительных прививок и лечебно-профилактических обработок.

2.3. При выгуле животных и при нахождении их в жилых помещениях, владельцы должны обеспечивать тишину (предотвращать лай собак) до 8 утра и после 22 часов вечера.

2.4. Запрещается выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 10 лет.

2.5. Выводить собаку на прогулку можно на поводке. Злобным собакам при этом следует одевать намордник.

2.6. При невозможности дальнейшего содержания животного, оно должно быть передано другому владельцу или сдано в ветеринарное учреждение.

3. Права владельца животного

3.1. Любое животное является собственностью владельца и, как всякая собственность, охраняется законом.

3.2. Животное может быть изъято у владельца по решению суда или в ином порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Запрещается оставлять животных без присмотра.

3.4. Владелец животного имеет право выгуливать своего питомца за территорией жилого квартала по своему усмотрению.

4. Ответственность владельца животного

4.1. За несоблюдение настоящих правил владелец животного несет ответственность в установленном законом порядке Российской Федерации и настоящими правилами.

4.2. При нарушениях владельцами животных действующего законодательства Российской Федерации и настоящих правил Управляющая организация сообщает в Государственный административно-технический надзор Московской области о фактах нарушений.

4.3. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается в установленном законом порядке.

4.4. За жестокое обращение с животными или за выброшенное на улицу животное владелец несет административную или уголовную ответственность.

5. Обязанности жилищно-эксплуатационной организации

5.1. Управляющая организация:

- обеспечивает поддержание санитарного состояния на территории жилого квартала;
- обеспечивает содержание подвалов, чердаков и других подсобных помещений в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;
- сообщает организациям, занимающимся отловом, о наличии на своей территории безнадзорных собак и кошек;
- оказывает содействие работникам ветеринарной службы в проведении противоэпизоотических мероприятий;
- при нарушении владельцами животных настоящих правил Управляющая организация сообщает в Государственный административно-технический надзор Московской области о фактах нарушений.

**Регламент
о проведении ремонтно-отделочных работ в
квартирах жилого комплекса**

1. Время проведения ремонтно-отделочных работ Владельца в многоквартирном доме:
Не допускается нарушение тишины и покоя граждан в соответствии с Законом Московской области от 7 марта 2014 года № 16/2014-ОЗ Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области.
2. Рабочие при проведении ремонтно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:
 - проводить работы только в часы, установленные в п.п. 1 и 2 настоящего Регламента;
 - соблюдать тишину в обеденный перерыв;
 - завоз строительных материалов и вывоз мусора осуществлять по предварительному согласованию с охраной жилого квартала;
 - по окончании рабочего времени рабочим необходимо покинуть территорию жилого квартала;
 - своевременно осуществлять вывоз строительного мусора за свой счет и собственными силами;
 - запрещается складирование строительного мусора на территории жилого квартала и в местах общего пользования многоквартирного дома;
 - осуществлять доставку грузов только в упакованном виде;
 - запрещается находиться на территории жилого квартала в не трезвом виде;
 - запрещается на территории жилого квартала распивать спиртные напитки, употреблять наркотические средства и психотропные вещества;
 - бережно относиться к общему имуществу жилого квартала и имуществу Владельца;
 - обеспечить соблюдение всеми участниками ремонтно-отделочных работ требований по безопасному ведению работ, охране окружающей среды, пожарной безопасности, защите зеленых насаждений;
3. Порядок выдачи пропусков:
 - пропуска выдаются Владельцу или доверенному лицу на основании представленной заявки на пропуск рабочих для проведения ремонтно-отделочных работ в квартире. В заявке указываются Ф.И.О. и название организации, если имеется договор подряда, паспортные данные или копии паспортов и иные сведения рабочих. Прием заявок и выдача пропусков осуществляется ежедневно (кроме субботы, воскресенья и праздничных дней) с 13.00 часов до 15.00 часов по адресу: _____.
 - иностранным рабочим пропуска выдаются при предъявлении документов подтверждающих их регистрацию в Московской области;
 - пропуска выдаются на срок выполнения ремонтных работ в жилом помещении.
4. В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения будет составляться соответствующий акт, пропуск будет аннулироваться без права допуска в дальнейшем на объект.
5. До начала работ в квартире Владелец обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).
6. Категорически запрещается проживание рабочих на территории жилого квартала.
7. Перепланировка, переоборудование или переустройство жилого помещения предварительно согласовываются с Управляющей организацией. Владелец должен предоставить проект либо чертеж с точным нанесением мест, где будут проводиться указанные выше работы.
8. В случае проведения Владельцем работ по переоборудованию сетей электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, систем отопления и системы канализации, Владелец обязан:
 - известить Управляющую организацию о предстоящих работах письменным заявлением, согласовать порядок размещения внутриквартирных сетей электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, отопления и канализации и получить разрешение на проведение работ.
 - перед началом проведения работ предоставить проект либо схему переоборудования систем электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, отопления и канализации в квартире;
 - запрещается проводить любые работы по переоборудованию сетей электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, систем отопления и системы канализации БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ от УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.
 - запрещается устанавливать фильтры на холодное и горячее водоснабжение за пределами жилого помещения.
 - запрещается устанавливать индивидуальную спутниковую антенну на фасаде здания многоквартирного дома.
9. В случае проведения работ по монтажу системы кондиционирования, Владелец обязан перед началом проведения работ предоставить на согласование Управляющей организации проект либо чертеж по монтажу вышеуказанной системы и получить от Управляющей организации принципиальную схему по установке кронштейнов.
10. При проведении работ по оборудованию слаботочных сетей в жилом помещении, Владелец или лицо принявшее от Застройщика помещение по передаточному или иному акту должен использовать существующие кабель-каналы в виде накладных трубок от квартиры до распределительного щита. Прокладка слаботочных сетей в коробах, гофрах и т.д. в местах общего пользования запрещена.

**Регламент
по охране объекта и пропускного режима**

1. Общее имущество жилого квартала «Подлипки-Город» охраняется службой охраны в количестве ____-х постов.
2. Пост находится на въезде в жилой квартал.
3. Владелец должен оформить пропуск на транспортное средство для проезда на территорию жилого квартала. Для оформления пропуска следует обратиться в администрацию. При утере пропуска Владелец должен немедленно сообщить об этом администратору. В течение 2-х дней выдается новый пропуск.
4. Владелец должен сообщать службе охраны о лицах, которые являются гостями.
5. Пропуск гостей осуществляется следующим образом:
Владелец связывается с охранником, представляется и сообщает Ф.И.О. гостя, номер многоквартирного жилого дома и номер квартиры, куда следует гость;
гость обязан предъявить документ, удостоверяющий личность, охранник делает запись в журнале и пропускает гостя;
Пропуск гостей на транспортных средствах осуществляется следующим образом:
Владелец связывается с охранником, представляется и сообщают Ф.И.О. гостя и номер транспортного средства гостя, номер многоквартирного жилого дома и номер квартиры, куда следует гость;
гость обязан парковать транспортное средство в установленных для этого местах;
гость обязан предъявить документ, удостоверяющий личность, охранник делает запись в журнале и пропускает гостя.
Владелец несет полную материальную ответственность за порчу общего имущества дома его гостями, членами семьи, детьми и домашними животными.
6. Въезд на территорию жилого квартала только по пропускам доступа.
7. Во всем, что неговорено настоящим Регламентом Владелец и сотрудники охраны должны руководствоваться инструкцией по охране объекта (жилого квартала «Подлипки-Город»).

ктора
ляющая
ющийся
дома по
вместно

имущества
артирный
о жилого

граждан,
ных услуг
ениями на

ыполнять
в жилом
зования и
а также
граждан, а
сть (далее

оссийской
паспортом

ущества и

рованные

онта общег

словиями
в, правил
ов.

имущества и
иадлежащего

ания услуг
на, системы
территорию),
Владельцев

а, в объеме,
354 от
оквартирных

Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью

21 декабря

Один

ЛИСТ

