

Договор № 11-Д16/1 на управление и обслуживание многоквартирного дома и придомовой территории

г. Коломна

«16» апреля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Эксплуатирующая компания «Донской» в лице директ Гордова Ильи Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющ организация», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Газсетсервис» Коломна, в лице Генерального директора Ильина Алексея Александровича, действующего на основа Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключи настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного жилого дома по адр Московская область, г. Коломна, ул. Захарова, д. 16, корп. 1 (далее – Многоквартирный дом), решения вопро пользования указанным имуществом, а так же надлежащего обеспечения многоквартирного жилого дома коммунальн услугами.

1.2. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Застройщик момента передачи им помещений по передаточному или иному акту, а с момента такой передачи собственникам и лицам приняв от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном дом так же для лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному и иному акту.

1.4. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания гражд надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а так же предоставление коммунальных и иных ус Застройщику, собственникам, лицам принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, а так членам семьи собственников, 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 выполн работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного в жи. комплексе «Донской», техническому обслуживанию общего имущества дома (помещения общего пользования общедомовое инженерное оборудование), содержанию и благоустройству придомовой территории, а та предоставлению коммунальных, эксплуатационных и охранных услуг, комплекс услуг по учету и регистрации гражда так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность (дал Обслуживание).

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Площадь придомовой территории определяется в соответствии с кадастровым паспортом земельного учас копии технического и кадастрового паспортов хранятся у Управляющего.

В состав общего имущества многоквартирного дома входит общее имущество многоквартирного д предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестни коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживаю более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущи ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудова находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающего более одного помещения, земель участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (наличии акта межевания).

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущест многоквартирном доме, указанные в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

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

2.5. В течение действия настоящего Договора Застройщик не ведет самостоятельной деятельности управлению и эксплуатации многоквартирным домом. В случае объективной необходимости осуществить какие-л действия или мероприятия по управлению и эксплуатации многоквартирным домом, Застройщик об предварительно согласовать их порядок, статьи расходов по ним с Управляющей организацией. При этом Застрой поручает ведение всех финансово-расчетных операций Управляющей организации.

2.6. Настоящий договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта об 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 Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил технической эксплуатации, санитарно-гигиенических 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 по обслуживанию систем противопожарной безопасности, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, систем контроля прохода, охранного доступа, охраны общего имущества жилого дома и пропускного режима на территории Многоквартирного дома, о чем немедленно информировать Застройщика помещений и лиц принявших от Застройщика помещения.

3.1.4. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества в объеме установленных нормативам потребления согласно Постановлению Правительства РФ № 354 от 05.05.2012 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

3.1.5. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам Застройщика, собственников, лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту помещения в Многоквартирном доме, а также 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 (антенна, домофон, видеонаблюдение) в Многоквартирном доме.

3.1.8. Осуществлять пропуск на территорию жилого комплекса «Донской» почтальона, а также сотрудников автомобилей экстренных служб и такси.

3.1.9. Информировать Застройщика, собственников помещений и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путем доводить до их сведения иную информацию по содержанию многоквартирного дома путем размещения соответствующей информации на информационных стендах жилых домов и на сайте Управляющего, размещенного на сайте Интернет.

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

3.1.11. Принимать от Застройщика, собственников помещений и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома коммунальные услуги.

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

3.1.13. Не позднее, чем за 1-ни сутки предупреждать Застройщика, собственников помещений и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту 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 уведомлять Застройщика, собственников помещений и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены 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 Застройщику, собственникам помещений и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту по его запросам имеющуюся документацию, информацию сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Застройщика, собственников помещений и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

3.1.18. По требованию Застройщика, собственников и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, 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. Организовывать и вести прием Застройщика, собственников или лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, 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

и лицам, принявшим от Застройщика помещение по передаточному или иному акту, иные

обеспечивать раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с 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. Определять размеры обязательных платежей собственников помещений и лиц, принявших помещения по передаточному или иному акту помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества по согласованию с Застройщиком, собственника помещений, принявшими от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

3.2.3. Требовать от Застройщика, собственников или лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными документами.

3.2.4. Ограничить или приостановить предоставление услуг по Договору в случае просрочки Застройщиком оплаты платежей за коммунальные услуги 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 неуплатежи за коммунальные услуги, внесенного 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 Застройщика, собственников и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.3. Застройщик, собственники и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту обязаны:

3.3.1. Застройщик своевременно и полностью обязан вносить плату за содержание и ремонт помещения/и плату за коммунальные услуги, а так же иные платежи, установленные настоящим договором за не переданные индивидуализированные помещения с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, и до момента их продажи и /и передачи новым законным пользователям помещений по передаточному акту. С даты подписания передаточного акта согласно п. 6 ст. 153 ЖК РФ обязанность по оплате за содержание и ремонт помещения/ий и плату за коммунальные услуги, а так же иные платежи, установленные настоящим Договором, возникает у новых законных пользователей помещений.

3.3.2. Сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса почтовой связи с лицами, которые могут обеспечить доступ к помещениям Застройщика и иных законных пользователей помещений.

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 жилых помещениях, 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 помещения Застройщика и иных законных пользователей помещений и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетей 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 и конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

- не отключать самовольно датчики задымления в жилых помещениях и не включать ручное устройство пожарной сигнализации без надобности. Восстановление будет производиться за счет собственника или лица, принявшего от Застройщика помещения по передаточному или иному акту;

- не изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и не увеличивать количество секций радиаторов, приборов отопления, регулировочную 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 проникновения влаги на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, собственник или лицо, принявшее

...помещение по передаточному или иному акту компенсирует потерпевшей стороне причиненный таки...
...ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующ...
...требования от Управляющей организации;

- производить газосварочные работы с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением...
...порядке у Управляющей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опаснос...
...газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается. Так же необходи...
...в Управляющую организацию копию договора и лицензию подрядной организации;

- доставлять в квартиру громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехнику, предметы интерьера, а так...
...материалы тщательно упакованные в материал, обеспечивающий защиту интерьеров помещений общ...
...от возможных повреждений. В случае повреждения помещений общего пользования и...
...исполнительные работы проводятся за счет виновного.

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и...
...своим имуществом, строительными материалами и отходами помещения общего пользования;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общ...
...имущества в Многоквартирном доме;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковк

- при утилизации строительного мусора запрещается использование контейнерных площадок и канализаций...
...выкидывать мусор из окон. Запрещается сливать растворы, шпатлевку и краски в канализацию. Не устанавлива...
...на фасаде лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора. При утилизац...
...должен быть надежно упакован в тару или мешки из плотного материала;

- не складировать строительный мусор вне квартиры. В случае нарушения данного правила, собственник и...
...принявшее от Застройщика помещение по передаточному или иному акту уплачивает Управляющей организац...
...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 котор...
...с креплением к фасаду здания, во избежание повреждения фасадного материала и теплоизоляции. П...
...приведении подобных работ необходимо обратиться в Управляющую организацию для получения согласования...
...стадии разработки проекта. В случае нарушения данного правила Управляющая организация вправе демонтиров...
...установленные системы и произвести восстановление фасада за счет собственника или лица принявшего...
...Застройщика помещение по передаточному или иному акту;

- все виды ремонтно-отделочных работ в квартире производить в соответствии с **Приложением № 5**;

- для прохода работников, выполняющих ремонт в квартирах, на территории дома необходимо предваритель...
...пропуска в Управляющей организации. В заявке указываются Ф.И.О. работников и название организац...
...если имеется договор подряда, паспортные данные или копии паспортов и иные сведения рабочих;

- проверять наличие специального разрешения (Лицензии) у работников, нанимаемых ими для проведен...
...ремонтно-отделочных работ, если данные работы подлежат лицензированию, согласно действующему законодательств...
...Российской Федерации;

- перед началом проведения ремонтно-отделочных работ в квартире обязательно установить сантехнику (унит...
...и раковину) с предъявлением подключений Управляющей организации;

- 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;

- собственник или лицо, принявшее от Застройщика помещение по передаточному или иному акту берет на се...
...ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтн...
...отделочных работ и за возможное причинение ущерба зданию и/или его частям и/или здоровью третьих лиц п...
...выполнении указанных ими работ. Размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительн...
...работы, составленной Управляющей организацией. При этом собственник или лицо, принявшее от Застройщи...
...помещение по передаточному или иному акту возмещает причиненный ущерб в течение 10-ти календарных дней...
...момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации;

- работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещени...
...проводятся в строгом соответствии с действующим законодательством. Согласно указанным нормативным акта...
...собственник или лицо, принявшее от Застройщика помещение по передаточному или иному акту обязан до нача...
...производства вышеуказанных работ получить разрешение на переустройство помещения и производство связанных...
...ним ремонтно-строительных работ, оформленное на основании распоряжения Администрации города, или узакони...
...ранее выполненное переустройство помещения, если ранее оформление переустройства помещения не производилось;

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

- не создавать повышенного шума и не производить ремонтно-строительные работы с повышенным шумом...
...местах общего пользования многоквартирного дома в соответствии с Законом Московской области от 7 марта 20...
...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...
...23.02.2013 г. № 15 ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последстви...
...потребления табака»;

- не нарушать требования пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом № 69-ФЗ от 12.12.2009 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 зелени;
 - 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(ях) 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. Застройщик, собственники и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному акту в праве:

- 3.4.1. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.
- 3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещения в случае невыполнения полностью или частично 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

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 Застройщику законным пользователям помещений 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, транспортировку, прием и размещение твердых бытовых отходов (ТБО), картона, обслуживанию лифта, плату за обслуживание домофона и видеонаблюдения, устройств ограничения доступа, запирающих устройств в лифтах, противопожарной системы, системы диспетчерского контроля, услуги по регистрационному учету граждан.
 - плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение (отопление), электроэнергию мест общего пользования и уличное освещение.
 - плату за охрану.
- 4.3. Расчет затрат производится на основании заключенных Управляющей организацией договоров предоставления коммунальных услуг по установленным уполномоченным органом тарифам.
- 4.4. Плата за управление Многоквартирным домом, за содержание общего имущества и за коммунальные услуги должна поступить на расчетный счет Управляющей организации до конца расчетного периода. Перерасчет платы по услуге «Содержание жилого помещения» не производится.
- 4.5. Плата за коммунальные услуги производится по их фактическому потреблению на основании показаний приборов учета, а при их неисправности, отсутствии или окончания срока поверки – по нормативам потребления.
- 4.6. 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.
- 4.7. 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 Застройщика и иных законных пользователей помещений 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».
- 4.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Застройщик, собственники или лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному акту или иному Акту обязаны 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 с 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

1/130 (одной сто тридцатой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

- 4.9. Расчетный период для оплаты за жилищно-коммунальные услуги устанавливается в один календарный месяц.
- 4.10. Неиспользование помещений Застройщиком не является основанием невнесения платы за помещение.
- 4.11. Очередность погашения требований по денежным обязательствам по настоящему Договору устанавливается 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 собственникам или лицам, принявшим от Застройщика помещения по передаточному акту 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. Гарантийные обязательства.

5.1. Застройщик передает Управляющей организации Многоквартирный дом, качество которого соответствует проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. При выявлении в процессе эксплуатации и обслуживания общедомового имущества, строительных работ ненадлежащего качества в общем имуществе Многоквартирного дома Застройщик безвозмездно и в разумный срок устраняет недостатки в порядке гарантийного обслуживания.

6. Ответственность Сторон

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

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

6.3. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине собственников, обеспечивает Управляющая организация за счет средств собственников или лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному акту.

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

7. Осуществление контроля за исполнением условий Договора.

7.1. Застройщик 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 в перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- осмотра общего имущества в Многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в Многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

7.2. В случае обнаружения Застройщиком недостатка в работе Управляющей организации, Застройщик обязан направить в Управляющую организацию письменную заявку на устранение недостатка. Управляющая организация и Застройщик в течение 7 (семи) дней (в аварийных ситуациях – в течение суток) совместно формируют комиссию состав которой входят по два представителя от каждой из сторон и, в случае необходимости, представитель соответствующей снабжающей организации.

7.3. По результатам работы комиссии составляется Акт, в котором устанавливается факт недостатка, причины, виновное лицо, сроки и порядок устранения недостатка, ответственные лица. По обоснованному заявлению виновной Стороны срок устранения недостатка, согласованный в Акте, может быть продлен, но не более чем еще на (тридцать) дней.

8. Срок действия договора, Порядок его изменения и расторжения.

8.1. Договор заключен на 3 (три) месяца и вступает с даты подписания настоящего договора.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон, кроме тех положений, которые подлежат изменению на основании двухстороннего волеизъявления. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, влияющих на обязательства сторон Договора.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8.4. Действие настоящего Договора может быть прекращено:

- в связи с проведением органом местного самоуправления конкурса по выбору управляющей организации в день подписания договора управления с выигравшей конкурс управляющей организацией;
- в связи с выбором собственниками помещений способа управления многоквартирным домом - в соответствии с действующим законодательством;

в связи с окончанием срока действия Договора - по заявлению одной из Сторон, направленного другой Стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия Договора. При отсутствии такого заявления какой-либо Стороны о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия.

8.5. Застройщик вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Управляющей организации письменного предупреждения о необходимости исполнения ею обязательства в разумный срок. Односторонний отказ Застройщика от исполнения настоящего Договора не допускается.

8.6. Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив Застройщика не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения настоящего Договора. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении.

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

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, техногенные 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.

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

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

10. Заключительные условия

10.1. 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 достигли взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

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

11. Реквизиты, подписи Сторон

Управляющая организация:

ООО ЭК «Донской» 140404, Московская область, г. Коломна, ул. Захарова, д. 10, корп. 2, пом. 136/4, ИНН 5022050357, КПП 502201001, р/счет 40702810540000018575 в ПАО «Сбербанк России», к/счет 3010181040000000022, БИК 044525225, телефон 619-31-11

Директор
ООО ЭК «Донской»

И.В. Гордов

Застройщик:

ООО СЗ «РК-Газетсервис» Коломна: Адрес: 140400, Московская область, г. Коломна, ул. Октябрьская революция, д. 231-233, ИНН 5022032781, КПП 502201001, р/счет 40702810040200102590 в ПАО «Сбербанк России» к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, телефон-факс 610-00-00, 610-15-07

Генеральный директор
ООО СЗ «РК-Газетсервис» Коломна

А.А. Ильин



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	4,55р.
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	4,15р.
3	Работы выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания инженерных сетей	ежедневно кроме субб., воскр..Праздничные дни-по отдельному графику	3,83р.
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, обслуживания и ремонта лифтов в МКД	Круглосуточно	5,18р.
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания конструктивных элементов зданий (техник)	Ежедневно , праздничные дни-по отдельному графику. В соответствии с планом работ	1,80р.
6	Домофон, контроль доступа, пожарная безопасность, коллективная спутниковая антенна	ежедневно	2,52р.
7	Аварийно - диспетчерская служба	круглосуточно	1,00р.
8	Административно – управленческие услуги	ежедневно кроме субб., воскр..Праздничные дни-по отдельному графику	9,43р.
9	Текущий ремонт, в том числе закупка расходных материалов, инвентаря, хоз. товаров	по мере необходимости	3,05р.
10	Коммунальные услуги на общедомовые нужды в т. ч.	Круглосуточно	2,56р.

- электроэнергия		1,62р.
- горячая вода		0,26р.
- холодная вода		0,05р.
Итого:		38,07р.

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
Охрана общего имущества многоквартирного дома и организация пропускного режима на придомовую территорию	круглосуточно	385,00 р.	Надлежащее выполнение услуг

Приложение №
**К договору № 11-Д16/1 на управление и обслуживание
 многоквартирного дома и придомовой территории
 от «16» апреля 2021**

УСЛУГИ ООО ЭК "ДОНСКОЙ" на 2021 г.

СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Услуги и работы по содержанию многоквартирного дома

Услуги по санитарному содержанию мест и помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества

Уборка вестибюля	Понедельник - пятница		193,43	90325,93	
Влажная уборка лифтов	Понедельник - пятница		133,12	74645,33	
Мытье этажей (в коридорах, у лифтов)	1 раз в 3 дня		640,46	139945,89	
Чистка стекол в вестибюле	1 раз в неделю		84,93	44450,49	
Подметание маршей	1 раз в неделю		205,50	50720,13	
Влажная протирка лестничных перил	1 раз в месяц		84,21	41044,65	
Мытье лестничных маршей и площадок	1 раз в месяц		1010,92	52165,17	
Влажная протирка ручек дверей в вестибюле	1 раз в неделю		63,18	43319,49	
Дератизация	1 раз в 2 месяца		602,72	43650,45	
Итого:		4,55		419213,9	

Работы по уборке и содержанию придомовой территории

10	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	Понедельник - пятница в зимний период		393,29	61 525,61	
11	Сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	Понедельник - пятница в зимний период		367,45	59 174,17	
12	Обработка антигололедными реагентами	По необходимости		129,76	26 774,30	
13	Уборка камер под ТБО и КГМ	3 - 4 раза в неделю		126,22	45 426,54	
14	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Понедельник - пятница		70,22	43 993,42	
15	Подметание территории в дни без осадков	Понедельник - пятница в теплый период		182,26	47 607,42	
16	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	Понедельник - пятница		44,38	37 275,02	

Уборка газонов	Понедельник - пятница в теплый период		43,14	30 050,22	
Уборка газонов, зеленых насаждений	По необходимости		91,76	26 653,82	
Полив газонов	1-2 раза в неделю		341,63	31 202,30	
Уборка ливневой канализации	По необходимости		126,26	26 493,78	
Уборка кровли от снега и наледи	По необходимости		757,56	28 008,90	
Уборка дворов механизированной техникой в летний период	1 раз в месяц		2 274,30	30 284,82	
Уборка дворов механизированной техникой в зимний период	1-3 раза в неделю		6 639,11	65 570,88	
		4,15		560041,32	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания инженерных сетей и коммуникаций					
27	Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем	2 раза в год	981,59	27699,4	
28	Обслуживание ИТП	1 раз в месяц	1 336,97	41779,86	
29	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	Ежедневно	324,09	144029,07	
30	Промывка и опрессовка системы отопления и ИТП	1 раз в год	7 058,97	32795,19	
31	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов	2 раза в год	3 010,46	31757,14	
32	Техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, трубопроводов, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков	1 раз в год	1 778,40	27514,62	
33	Техническое обслуживание систем фекальной и ливневой канализации МКД	1 раз в год	1 778,40	27514,62	
34	Контрольные снятия показаний общедомовых приборов учета, предоставление отчетов в ресурсоснабжающие организации	1 раз в месяц	160,22	27658,86	
35	Проверка и поверка общедомовых приборов учета	В соответствии с тех. требованиями	710,76	34265,34	
36	Контрольные снятия показаний квартирных приборов учета, проверка целостности пломб	1 раз в месяц	290,03	29216,58	
37	Проведение ревизии и осмотр электрических и осветительных приборов	1 раз в неделю	85,22	30167,66	
38	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов	1 раз в год	1 778,41	27514,63	

Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в месяц		303,32	29376,06	
Техническое обслуживание силовых шкафов, систем автоматической пожарной сигнализации, лифтов, пожарных пунктов, элементов противопожарной защиты и внутридомовых электросетей; очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	1 раз в год		1 778,40	27514,62	
		3,83		538803,77	

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов

42	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Круглосуточно		56,80	20 732,00	
43	Проведение осмотров, технического обслуживания	В соответствии с нормативными требованиями		18 372,18	220 466,16	
44	Проведение технического освидетельствования лифтов и страхование лифтов	1 раз в год		18 709,03	18 709,03	
45	Страхование лифтов	2 раз в год		1 011,31	2 022,62	
	Итого:		5,18		261 929,81	

Работы, выполняемые в отношении конструктивных элементов зданий

42	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам	1 раз в год		5 056,42	5 056,42	
43	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов	1 раз в год		4 550,77	4 550,77	
44	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	1 раза в год		4 045,11	4 045,11	
45	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	1 раз в год		6 573,52	6 573,52	
46	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	1 раз в квартал		884,90	3 539,60	
47	Проверка состояния дверей подвальных помещений, запорных устройств на них	1 раз в неделю		48,62	2 528,24	
48	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		6 573,53	6 573,53	

	предмет нарушений условий эксплуатации, несанкционированных действий, конструктивного решения, прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год		3 033,94	3 033,94	
	кровли на отсутствие протечек	2 раза в год		2 781,12	5 562,24	
	молниезащитных устройств, и другого оборудования, установленного на крыше	2 раза в год		1 011,31	2 022,62	
	на предмет деформации и несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, температурных швов, приемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год		3 033,93	6 067,86	
	Проверка состояния бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов	2 раза в год		1 769,79	3 539,58	
	Осмотр фасадов	1 раз в квартал		2 401,90	9 607,60	
	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в неделю		145,86	7 584,72	
	Проверка на предмет нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на лоджиях и козырьках	По необходимости		3 033,93	3 033,93	
57	Контроль состояния элементов крыльца	1 раз в месяц		210,70	2 528,40	
58	Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	1 раз в неделю		145,87	7 585,24	
59	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		2 528,28	2 528,28	
60	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		97,24	5 056,48	
Итого:			1,80		91 018,08	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания слаботочных сетей, систем ограничения доступа и систем пожарной безопасности						
61	Обслуживание систем контроля удаленного доступа	1 раз в месяц		2 149,04	25 788,48	

обеспечению требований безопасности - осмотры и проверки работоспособного состояния аварийного освещения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, противопожарной защиты, пожарной защиты	В соответствии с нормативными документами		5 393,67	64 724,04	
обслуживание коллективной системы кабельного телевидения	1 раз в месяц		1 685,51	20 226,12	
		2,52		110 738,64	

Служба аварийно-диспетчерского обслуживания

аварийно-диспетчерская служба	круглосуточно	1,00	105794,4	8816,2	
-------------------------------	---------------	------	----------	--------	--

Служба управлению

Служба управления МКД	Ежедневно	9,43	997640,4	83136,7	
-----------------------	-----------	------	----------	---------	--

Текущий ремонт

Текущий ремонт, в том числе закупка расходных материалов, инвентаря, хоз. товаров	по мере необходимости	3,05	322672,9	26889,41	
---	-----------------------	------	----------	----------	--

Коммунальные услуги для общедомовых нужд

Электроэнергия	круглосуточно	2,24	236979,45	19748,28	
Горячая вода	круглосуточно	0,26	27506,54	2292,21	
Холодная вода	круглосуточно	0,06	6347,6	528,9	
		2,56	270833,66	22569,47	

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	2436445,03	203037,08	23,03
2. Услуги по управлению	997640,4	83136,7	9,43
3. Текущий ремонт	322672,9	26889,41	3,05
4. Коммунальные услуги для общедомовых нужд, в том числе:	270833,6	22569,47	2,56
Электроэнергия	236979,45	19748,28	2,24
Горячая вода	27506,54	2292,2	0,26
Холодная вода	6347,6	528,9	0,06
Годовая стоимость работ	4027592,8	335632,73	38,07
Жилая площадь дома	8816,2		
Стоимость обслуживания на квадратный метр жилой площади			38,07

Определение 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 имущество 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.

Теплое 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.

Теплоотдача:

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 общий стояк;

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

Эти правила распространяются на всех владельцев собак, кошек и иных животных (далее - животных) жилого комплекса.

Ответственность за действия владельцев животных (в т.ч. за поведение животных), находящихся в жилом комплексе, возлагается на владельцев.

Животные содержатся в квартирах.

Основным условием содержания животных является соблюдение санитарно-гигиенических правил и норм общежития.

Животные содержатся в местах общего пользования: на лестничных площадках, холлах, коридорах.

При нанесении собакой, кошкой укусов человеку или животному владельцы животных обязаны обратиться в ближайшие государственные ветеринарные учреждения.

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

2. Обязанности владельца животного

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

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

2.3. При выгуле животных и при нахождении их в жилых помещениях, владельцы должны обеспечивать тишину (не позволять собаке лаять) 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 лицам 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 передано 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 комплекса 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 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 комплекса;

ержание подвалов, чердаков и других подсобных помещений в соответствии с правилами
луатации жилищного фонда;
низациям, занимающимся отловом, о наличии на своей территории безнадзорных собак
вместе работникам ветеринарной службы в проведении противоэпизоотических мероприятий;
шении владельцами животных настоящих правил Управляющая организация сообщает
министративно-технический надзор Московской области о фактах нарушений.

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

- ремонтно-отделочных работ Владельца в многоквартирном доме:
- не допускается нарушение тишины и покоя граждан не создавая повышенного шума и не производя ремонтные 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.
 - положения настоящего пункта не распространяются на указанные действия в случае их совершения в многоквартирном доме в течение шести месяцев со дня ввода его в эксплуатацию.
 - 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;
 - ввоз строительных материалов и вывоз мусора осуществлять по предварительному согласованию с охраной жилого комплекса;
 - по окончании рабочего времени рабочим необходимо покинуть территорию жилого комплекса;
 - одновременно осуществлять вывоз строительного мусора за свой счет и собственными силами;
 - запрещается складирование строительного мусора на территории жилого комплекса и в местах общего пользования многоквартирного дома;
 - осуществлять доставку грузов только в упакованном виде;
 - запрещается находиться на территории жилого комплекса в не трезвом виде;
 - запрещается на территории жилого комплекса распивать спиртные напитки, употреблять наркотические и психотропные вещества;
 - бережно относиться к общему имуществу жилого комплекса и имуществу Владельца;
 - обеспечить соблюдение всеми участниками ремонтно-отделочных работ требований по безопасному ведению работ, охране окружающей среды, пожарной безопасности, защите зеленых насаждений;
- 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, имеющей договор подряда, паспортные данные или копии паспортов и иные сведения рабочих. Прием заявок на выдачу пропусков осуществляется ежедневно (кроме субботы, воскресенья и праздничных дней) с 13.00 часов до 15.00 часов по адресу: Московская область, город Коломна, улица Захарова, д. 2, корп. 1.
 - 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, а пропуск будет аннулироваться без права допуска в дальнейшем на объект.
5. До начала работ в квартире Владелец обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унит, раковина).
6. Категорически запрещается проживание рабочих на территории жилого комплекса.
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 ООО ЭК «Донской» о предстоящих работах письменным заявлением, согласовать порядок размещения внутриквартирных сетей электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, отопления и канализации и получить разрешение ООО ЭК «Донской» на проведение работ.
 - перед началом проведения работ предоставить проект либо схему переоборудования систем электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, отопления и канализации в квартире;
 - по окончании выполнения работ, сотрудником ООО ЭК «Донской» осуществляется технический надзор за качеством выполненных работ и соответствием работ проекту (схеме).
 - запрещается проводить любые работы по переоборудованию сетей электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, систем отопления и системы канализации БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ от ООО ЭК «Донской».
 - запрещается устанавливать фильтры на холодное и горячее водоснабжение за пределами жилого помещения.
 - запрещается устанавливать индивидуальную спутниковую антенну на фасаде здания Многоквартирного дома

... работ по монтажу системы кондиционирования, Владелец обязан перед началом проведения работ на согласование сотруднику ООО ЭК «Донской» проект либо чертеж по монтажу вышеуказанных работ Управляющей организации принципиальную схему по установке кронштейнов.

... работ по оборудованию слаботочных сетей в жилом помещении, Собственник или лицо принявшее помещение по передаточному или иному акту должен использовать существующие кабель-каналы от квартиры до распределительного щита. Прокладка слаботочных сетей в коробах, гофрах и т.д. использования запрещена.

**Регламент
по охране объекта и пропускного режима**

Общее имущество жилого комплекса «Донской» охраняется службой охраны в количестве 2-х постов.

Пост находится на въезде в жилой комплекс.

Собственник или лицо принявшее помещение от Застройщика по передаточному или иному акту должно иметь пропуск на транспортное средство для проезда на территорию жилого комплекса. Для оформления пропуска необходимо обратиться в администрацию. При утере пропуска собственник или лицо принявшее помещение от Застройщика по передаточному или иному акту должен немедленно сообщить об этом администратору. В течение 2-х дней выдается новый пропуск.

4. Собственник или лицо принявшее помещение от Застройщика по передаточному или иному акту должно сообщать службе охраны о лицах, которые являются гостями.

5. Пропуск гостей осуществляется следующим образом:

Собственник или лицо принявшее помещение от Застройщика по передаточному или иному акту связываются с охранником, представляются и сообщают 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:

Собственник или лицо принявшее помещение от Застройщика по передаточному или иному акту связываются с охранником, представляются 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.

Собственник или лицо принявшее помещение от Застройщика по передаточному или иному акту несут полную материальную ответственность за порчу общего имущества дома его гостями, членами семьи, детьми и домашними животными.

6. Въезд на территорию жилого комплекса только по пропускам доступа.

7. Во всем, что неговорено настоящим Регламентом собственники или лица принявшие помещения от Застройщика по передаточному или иному акту и сотрудники охраны должны руководствоваться инструкцией по охране объекта (жилого комплекса «Донской»).



Грешито, пронумеровано и
скреплено печатью *20*
двадцать



Лист *06*